



PARTE III
DO PLANO REGULADOR



PARTE III

DO PLANO REGULADOR

TÍTULO I	Das Normas Gerais do Regime Urbanístico
I	Do Regime das Atividades
II	Dos Dispositivos de Controle das Edificações
III	Do Parcelamento do Solo

PARTE III DO PLANO REGULADOR

Art. 93. Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo no território de Porto Alegre serão disciplinados através do regime urbanístico, do traçado do PDDUA e acompanhados através de monitoramento.

TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 94. O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

§ 1º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, o regime urbanístico poderá ser alterado conforme disposto em seu art. 58.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º **Revogado.** (L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 3º **Revogado.** (L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 4º **Revogado.** (L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 5º **Revogado.** (L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

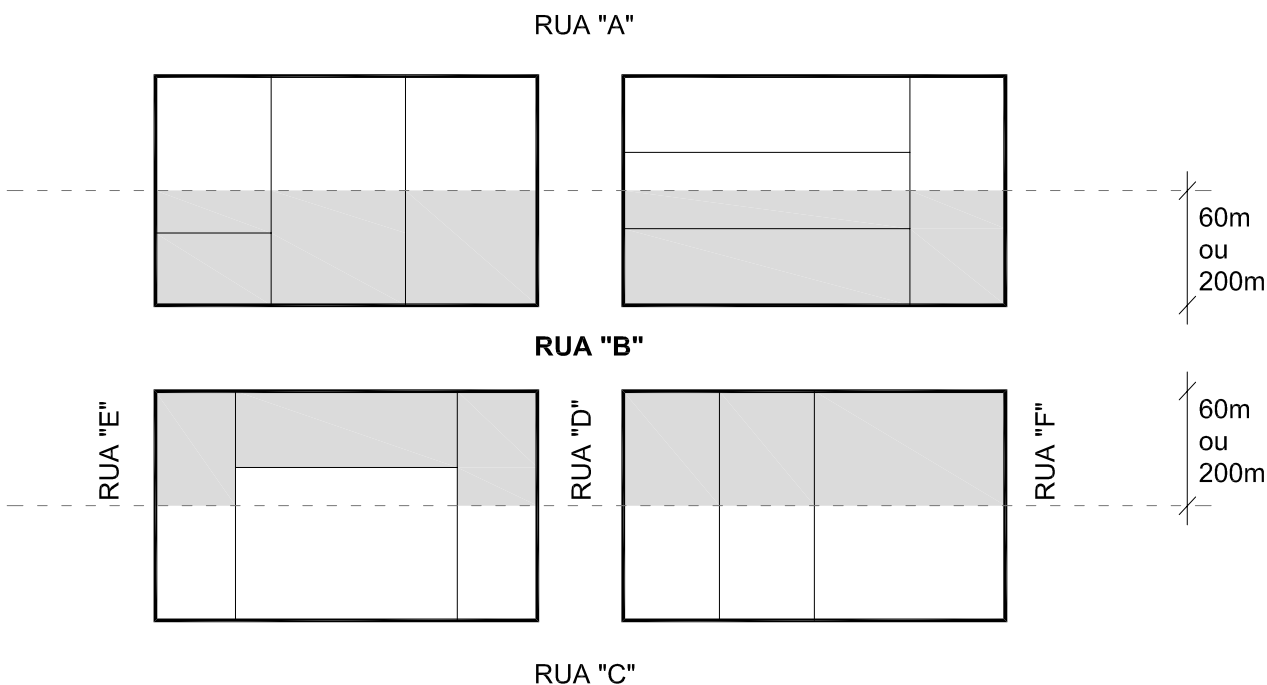
Art. 94-A. Na aplicação do regime urbanístico, além do disposto no art. 155 desta Lei Complementar, atender-se-ão aos seguintes critérios:

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – em terreno composto por diversas matrículas, o IA e a TO serão aplicados sobre cada matrícula; **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – em terreno composto por diversas matrículas, o porte máximo da atividade, definido no art. 99 e Anexo 5.4 desta Lei Complementar, será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – em terreno composto por várias matrículas, o regime urbanístico será aplicado na faixa de 60m (sessenta metros) ou de 200m (duzentos metros), conforme disposto no art. 94-B, independentemente do número de matrículas, em conformidade com a fig. 11-A. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Parágrafo único. Na aplicação do regime urbanístico, serão observadas as dimensões do terreno constantes na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM – compatibilizada com a menor poligonal. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

FIG. 11- A



Art. 94-B. O regime urbanístico é estabelecido em função das Subunidades definidas no Anexo 1.1 desta Lei Complementar. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Nas Subunidades limitadas em função da via pública, o regime urbanístico alcançará somente os terrenos situados nas vias definidoras e contíguas cuja testada esteja total ou parcialmente contida em uma faixa de 60m (sessenta metros) na Área de Ocupação Intensiva e de 200m (duzentos metros) no Corredor Agroindustrial, medida paralelamente ao alinhamento da via pública que deu origem à Subunidade. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2º Em terrenos abrangidos por regimes urbanísticos diversos, os dispositivos de controle serão aplicados da seguinte forma: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – a atividade e a altura serão aplicadas em suas respectivas faixas de incidência; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – o IA, a Quota Ideal e a TO serão calculados sobre as respectivas faixas de incidência e distribuídos sobre a totalidade do terreno, quando situado na Área de Ocupação Intensiva e sem a incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 3º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, poderá ser solicitada distribuição à totalidade do terreno de:

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – atividade, altura e porte; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – IA, Quota Ideal e TO em terrenos localizados na Área de Ocupação Intensiva, com incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural, ou na Área de Ocupação Rarefeita, dependendo de análise dos condicionantes ambientais e atendendo ao previsto nos arts. 88 e 90 desta Lei Complementar.
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 94–C. Para efeitos da aplicação do regime urbanístico, considera-se como Área Intensiva o terreno destinado a estabelecimento de Ensino Fundamental situado na Área de Ocupação Rarefeita, com as seguintes características de regime urbanístico:

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – IA: código 01, conforme Anexo 6 desta Lei Complementar; e
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- II – regime volumétrico: código 01, conforme Anexo 7.1 desta Lei Complementar.
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 95. Os traçados viários, as Áreas Funcionais e os equipamentos urbanos e comunitários previstos na Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, não revogados por esta Lei, integram o PDDUA.

Art. 96. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

§ 1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§ 2º As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

§ 3º O Município exigirá a preservação de árvores e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como das demais áreas de preservação permanentes e legislação pertinente aplicável e, ao longo dos cursos d'água, observará:

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;
- II – faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§ 4º Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a

compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

§ 5º O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

§ 6º Ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 122, as áreas atingidas por traçado do PDDUA serão identificadas nos projetos como áreas não edificáveis.

§ 7º Nos terrenos de área inferior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados), a AL deverá ser de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área remanescente da TO, conforme disposto na tabela abaixo, ressalvado o disposto no art. 113 desta Lei Complementar:

TO (%)	Área remanescente da TO (%)	AL (%)
90	10	7
75	25	17
66,6	33,4	23
50	50	35
20	80	56

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 8º Em terrenos com área superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e com TO de até 75% (setenta e cinco por cento), deverá ser atendido o percentual de AL de, no mínimo, 20% (vinte por cento). **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 9º Quando a TO do terreno for de 90% (noventa por cento), aplicar-se-ão as medidas alternativas previstas no § 11 deste artigo como compensações à parcela restante, até completar os 20% (vinte por cento) exigidos no § 8º deste artigo. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 10. Serão admitidas medidas alternativas para compensar, sob a coordenação da SMAM, a AL exigida e que não puder ser executada no lote, de acordo com as seguintes proporções:

- I – nos terrenos com até 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados), serão admitidas medidas alternativas para compensar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) de sua AL; **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – nos terrenos com área entre 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e 3.000m² (três mil metros quadrados), serão admitidas medidas alternativas para compensar, no máximo, 40% (quarenta por cento) de sua AL; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – nos terrenos com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), serão admitidas medidas alternativas para compensar, no máximo, 30% (trinta por cento) de sua AL. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 11. Constituem medidas alternativas para a AL: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – terraços e coberturas vegetados – área descoberta, em estrutura permanente e fixa, totalmente vegetada, com uma camada de substrato – terra –, sendo que a área de terraço ou cobertura vegetados deverá ser de, no mínimo, o dobro da AL não atendida no terreno; **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- II – pisos semipermeáveis – utilização de pisos semipermeáveis nas áreas abertas, não podendo estar sob a projeção da edificação, desde que com vegetação intercalada, sendo que a área de pisos semipermeáveis deverá ser de, no mínimo, o dobro da AL não atendida no terreno; e **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – plantios – a cada metro quadrado da AL não atendida no terreno, deverão ser executados 3m² (três metros quadrados) de canteiros vegetados nos passeios do entorno, atendidas as normas estabelecidas pelo órgão ambiental.
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 12. Em terrenos com área entre 151m² (cento e cinquenta e um metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados), deverá ser atendido o percentual mínimo de 7% (sete por cento) de AL, independentemente de sua TO. (NR) **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 97. Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificadas, reservatórios de retenção de águas pluviais.

§ 1º O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por decreto do Poder Executivo.

(Renomeado o parágrafo único para § 1º pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º Em casos especiais, em função da consolidação do espaço urbano, poderão ser aprovados projetos de edificações ou parcelamento do solo que utilizem quotas altimétricas inferiores a 3,23m (três vírgula vinte e três metros), devendo ser consultado o órgão técnico competente, que emitirá parecer sobre a conveniência da aprovação desses projetos.

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 3º Nos imóveis localizados às margens do lago Guaíba, ao sul do entroncamento das Avenidas Diário de Notícias e Guaíba – fora do sistema de diques de proteção contra cheias do Município –, a cota de nível mínima para novas edificações será de 3,23m (três vírgula vinte e três metros), correspondente ao nível estimado da enchente de 100 (cem) anos de período de retorno do lago Guaíba. (NR)

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 98. A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos no Anexo 4 desta Lei Complementar e será controlada por meio do IA, do Solo Criado, da Transferência de Potencial Construtivo e da Quota Ideal mínima de terreno por economia, nos termos do Anexo 6 desta Lei Complementar. (NR) **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

CAPÍTULO I Do Regime das Atividades

Art. 99. O Anexo 5 desta Lei Complementar define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como as condições relativas ao porte máximo das atividades. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º O porte máximo definido no Anexo 5.4 desta Lei Complementar representa o somatório das áreas adensáveis das economias não residenciais da edificação, excetuadas as garagens comerciais que terão seu porte definido pela área construída total.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º Em edificações onde incidam 2 (duas) ou mais atividades não residenciais, o somatório dos portes previstos no Anexo 5.4 desta Lei Complementar não poderá ultrapassar o maior porte, observado o limite máximo por classificação de atividade – comércio varejista, comércio atacadista, serviços e indústrias. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 3º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, poderá ser solicitado: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – aumento de porte, quando se tratar de reciclagem de uso de prédio existente; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – aumento de porte e implantação de atividade não prevista no grupamento de atividades, quando: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
 - a) o entorno for constituído por atividades preexistentes predominantes e consolidadas; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
 - b) a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 4º Considera-se atividade vinculada à habitação a atividade não residencial, desde que esta não ocupe mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da economia destinada ao uso residencial, ficando garantido o mínimo de 20m² (vinte metros quadrados) e até o máximo de 200m² (duzentos metros quadrados). **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 5º As atividades vinculadas à habitação serão analisadas mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, quando: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – a atividade não residencial não constar no grupamento de atividades previsto para o local; e **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – a atividade não residencial for objeto de Projeto Especial de Impacto Urbano por obrigatoriedade, conforme previsto no Anexo 11 desta Lei Complementar. (NR) **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 100. A distribuição das atividades nas Zonas de Uso dá-se mediante sua classificação em:

- I – atividades inócuas;
- II – atividades de interferência ambiental 1;
- III – atividades de interferência ambiental 2;
- IV – atividades de interferência ambiental 3;
- V – atividades especiais.

§ 1º Atividade inócua é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbanas.

§ 2º Atividades de interferência ambiental 1, 2 e 3 são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbanas, em face

dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das Zonas de Uso, além de critérios de diversidade e porte.

§ 3º As atividades relacionadas no Anexo 11 desta Lei Complementar como de obrigatoriedade terão sua implantação analisada por meio de Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 4º Atividades especiais são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização submetida a análise pelo SMGP.

§ 5º As atividades não listadas nesta Lei Complementar poderão ser enquadradas por similaridade a outras atividades previstas, a critério do SMGP. (NR) **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 101. As atividades e os prédios regulares, na vigência da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, e alterações posteriores, são considerados conformes ou desconformes, nos termos das normas de uso e ocupação do solo referentes à respectiva UEU, e seu enquadramento será feito pelo SMGP, nos termos estabelecidos nas planilhas do Anexo 5.6 desta Lei Complementar. (NR) **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 102. O SMGP poderá alterar o regime de atividades nas vias das Unidades de Estruturação Urbana face à existência de atividades não características ao local em proporções que justifiquem a medida.

Art. 103. O SMGP poderá vedar a edificação de garagens comerciais ou atividades geradoras de tráfego, constantes na listagem do Anexo 11 desta Lei Complementar, independentemente do estabelecido nos grupamentos de atividades das UEUs, onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Consideram-se atividades geradoras de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens.

§ 2º As atividades geradoras de tráfego causam reflexos ou impactos negativos:

- I – na circulação – quando a quantidade de veículos atraídos é superior à capacidade das vias;
- II – no estacionamento – quando não há espaço suficiente para guarda de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;
- III – no meio ambiente – quando se verificar situação crítica com relação à poluição ambiental.

CAPÍTULO II

Dos Dispositivos de Controle das Edificações

Art. 104. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

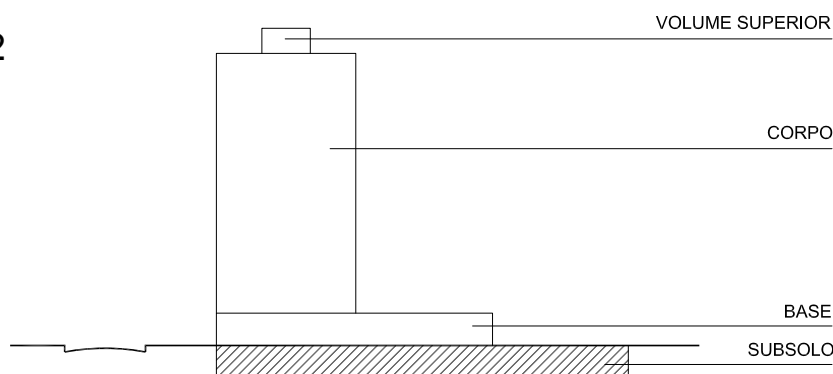
- I – Índice de Aproveitamento (IA), Solo Criado (SC), Transferência de Potencial Construtivo (TPC) e Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI);
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- II – Regime Volumétrico;
- III – recuo para ajardinamento; e
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- IV – padrões para guarda de veículos
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes dos Anexos 2, 6, 7 e 10 e dos arts. 105 a 133 desta Lei Complementar. (NR)
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 105. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig.12):

- I – Base – volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;
- II – Corpo – volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;
- III – Volume Superior – volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV – Subsolo – volume de altura e projeções variáveis, situado abaixo da RN do terreno, e com nível de piso no mínimo a 2,20m (dois vírgula vinte metros) da RN. (NR)
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

FIG. 12



Art. 106. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as Unidades de Estruturação Urbana.

§ 1º Índice de Aproveitamento – IA – é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção adensável. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do PDDUA. (NR)

Art. 107. As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não adensáveis e isentas, de acordo com sua natureza. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º São consideradas áreas construídas adensáveis as áreas de uso residencial, comercial, de serviço ou industrial integrantes das unidades privativas, excetuados os casos especificados em lei. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2º São consideradas áreas construídas não adensáveis as destinadas a:
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – apoio à edificação, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e outras que abrigam a infraestrutura dos prédios, bem como docas destinadas ao estacionamento de veículos para a finalidade de carga e descarga de mercadorias;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- II – uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço; **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e que não ultrapassem em 20% (vinte por cento) a área adensável da unidade, e até o limite de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, nas fachadas laterais e de fundos; ou
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- IV – elementos em balanço que não ultrapassem 0,80m (zero vírgula oitenta metro) sobre os recuos laterais, de frente e de fundos, destinados à proteção e ao sombreamento de aberturas e fachadas, como brises fixos ou móveis, floreiras, abas e máscaras, e elementos para acomodação de equipamentos técnicos de energia solar, ar-condicionado ou similar, em toda a extensão das fachadas, desde que não cumulativos com os balanços definidos no inc. III deste parágrafo.
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 3º São consideradas como adensáveis as circulações nos centros comerciais e assemelhados que excederem ao padrão mínimo estabelecido no Código de Edificações.
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 4º O somatório das áreas não adensáveis não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área adensável, exceto mediante aquisição de áreas construídas não adensáveis de Solo Criado.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 5º Em se tratando de prédio constituído de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área computável como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas nos incs. I e II do § 2º deste artigo.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 6º Os supermercados e centros comerciais que considerarem todas as áreas construídas como área adensável, excetuando as áreas isentas conforme o § 8º deste artigo, terão número mínimo de vagas de estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga para cada 30m² (trinta metros quadrados) de área adensável. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 7º Equiparam-se a áreas não adensáveis: **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

I – as paredes que delimitam as áreas de apoio e de uso comum; e
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

II – os dutos das instalações ‘shafts’, ventilações, churrasqueiras, lareiras e suas respectivas paredes. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 8º São consideradas áreas isentas as destinadas: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

I – à guarda de veículos, suas circulações verticais e horizontais, nos prédios em geral, como forma de incentivo; **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

II – exclusivamente à garagem comercial;
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

III – à residência unifamiliar, desde que constituída de, no máximo, 2 (duas) economias no terreno; **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

IV – à preservação do Patrimônio Cultural nas edificações Tombadas e Inventariadas de Estruturação; **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

V – à área frontal a pilotis, aberta e vinculada ao acesso principal das edificações até a profundidade da sua porta de entrada;
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

VI – VETADO; e

VII – à guarda de bicicletas – bicicletário –, como áreas de uso comum nos prédios residenciais e não residenciais. (NR)
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 108. Os centros comerciais e os “shopping centers” deverão destinar área especial de descanso para as pessoas que trabalham nos estabelecimentos localizados no seu interior, incluindo, nesse espaço, sanitários masculinos e femininos, sendo que as referidas áreas não serão computadas para efeito de índice construtivo.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no “caput” deste artigo às ampliações de área nos centros comerciais e nos “shopping centers” já existentes.

Art. 109. A Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos do Anexo 6 desta Lei Complementar, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade populacional no terreno, nas seguintes situações: **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – nas edificações residenciais situadas nas UEUs com regime volumétrico código 01;
- II – nos condomínios por unidades autônomas de habitação unifamiliar, na Área de Ocupação Intensiva; e
- III – em todas as construções, na Área de Ocupação Rarefeita.

§ 1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota Ideal mínima de terreno por economia.

§ 2º Não se aplica a Quota Ideal mínima de terreno por economia quando se tratar de apenas 02 (duas) economias no imóvel.

§ 3º A Quota Ideal mínima de terreno será aplicada sobre o módulo de fracionamento, quando utilizado o disposto na al. 'a' do inc. II do art. 155 desta Lei Complementar.

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 4º A Quota Ideal mínima de terreno será aplicada sobre 50% (cinquenta por cento) da área titulada do imóvel, quando utilizado o disposto na al. 'c' do inc. II do art. 155 desta Lei Complementar. (NR) **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 110. O Solo Criado e a Transferência de Potencial Construtivo serão aplicados em toda a Área de Ocupação Intensiva, devendo atender aos limites máximos previstos no Anexo 6, considerando nesses limites o somatório dos índices privados e públicos.

§ 1º VETADO.

§ 2º O balanço e a prestação de contas dos recursos do Solo Criado serão efetuados a cada semestre pela Secretaria Municipal da Fazenda – SMF. (NR) **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 111. A aplicação do Solo Criado dar-se-á da seguinte forma: **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – Solo Criado de pequeno adensamento;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- II – Solo Criado de médio adensamento;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- III – Solo Criado de grande adensamento; ou
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- IV – Solo Criado não adensável.
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 1º O potencial construtivo alienável adensável corresponde às áreas de construção computáveis e às áreas construídas não adensáveis, nos termos do art. 107 desta Lei Complementar.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º Áreas construídas não adensáveis são as áreas definidas no § 2º do art. 107 desta Lei Complementar. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 3º Solo Criado de pequeno adensamento é constituído de potencial construtivo adensável com, no máximo, 300m² (trezentos metros quadrados) por empreendimento, adquirida de forma direta. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 4º Solo Criado de médio adensamento é constituído de potencial construtivo adensável maior que 300m² (trezentos metros quadrados) e até 1.000m² (mil metros quadrados), limitado, em qualquer caso, a 30% (trinta por cento) da área adensável do empreendimento, disponível apenas nas UEUs previstas no Anexo 6 desta Lei Complementar e nos quarteirões liberados pelo monitoramento da densificação. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 5º Solo Criado de grande adensamento é constituído de potencial construtivo adensável maior que 1.000m² (mil metros quadrados) e até os limites estabelecidos no Anexo 6 desta Lei Complementar, mediante apresentação de EVU. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 6º O Solo Criado não adensável constituído de áreas construídas não adensáveis e adquirido de forma direta terá estoque ilimitado. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 7º Poderão ser ampliados os limites de aquisição de Solo Criado, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau, mediante aprovação por lei específica. (NR)
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 112. O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

§ 1º O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

(Parágrafo Único renomeado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – Taxa de Ocupação (TO) – relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;
- II – Referência de Nível (RN) – nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou de trecho dessa, definido conforme al. ‘a’ do inc. III do ‘caput’ do art. 113 desta Lei Complementar;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- III – Altura da Edificação – distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;
- IV – Altura da Base da Edificação – distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;
- V – Recuo de frente, lateral e de fundos – afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação; e

- VI – Área Livre Permeável (ALP) – parcela de terreno mantida sem acréscimo de qualquer pavimentação ou elemento construtivo impermeável, vegetada, não podendo estar sob a projeção da edificação ou sobre o subsolo, destinada a assegurar a valorização da paisagem urbana, a qualificação do microclima, a recarga do aquífero e a redução da contribuição superficial de água da chuva.
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º O primeiro elemento que incide sobre o cômputo do regime volumétrico das edificações é a ALP. (NR)**(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 113. Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos no Anexo 7 e as seguintes regras de aplicação:

I – Quanto à Taxa de Ocupação:

- a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 04m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Edificações e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;
- c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas; e
- d) VETADO;

II – Quanto à altura:

- a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 13);
- b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 04m (quatro metros);
- c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 02m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig.14);
- d) a altura máxima da base poderá ser acrescida em 02m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (fig.14);
- e) na altura de 2m (dois metros) prevista na al. 'c' deste inciso, será permitida a construção de sótão ou mezanino, desde que:

(Incluída pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

1. a distância entre o piso do último pavimento contado na altura e a cota de altura máxima da edificação não seja inferior a 2,60m (dois vírgula sessenta metros), pé-direito mínimo definido pelo Código de Edificações; e

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

2. seja vinculado à economia do último pavimento;

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

FIG. 13

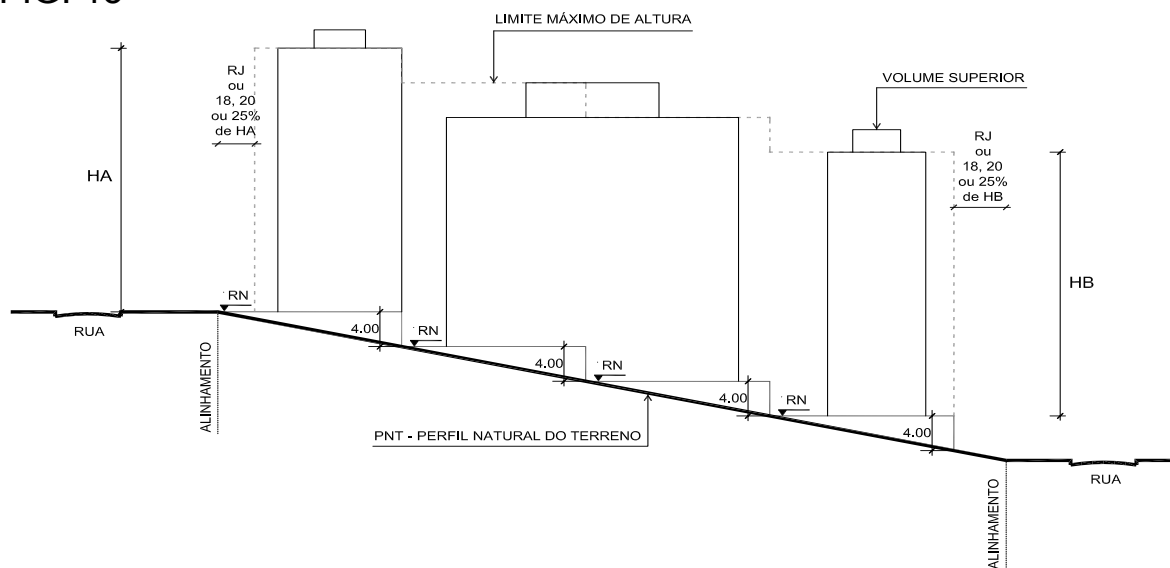
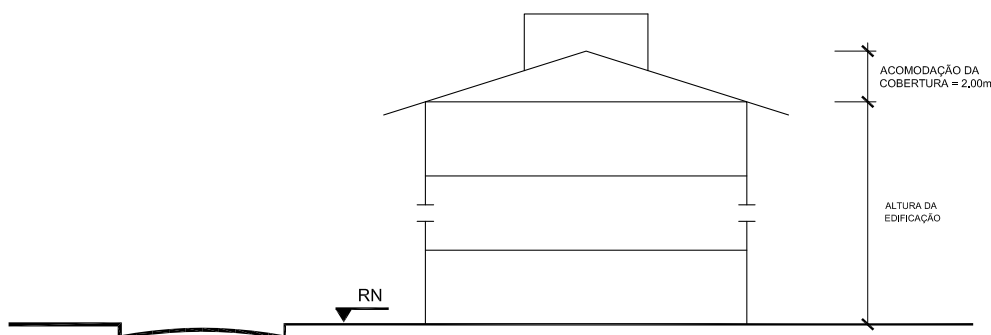


FIG. 14

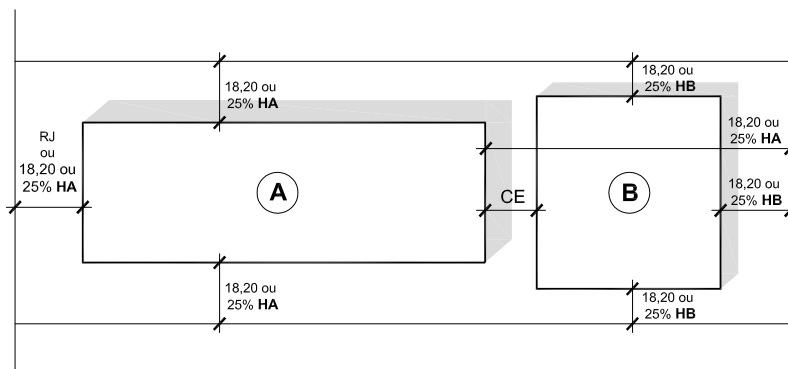
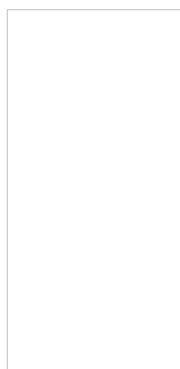
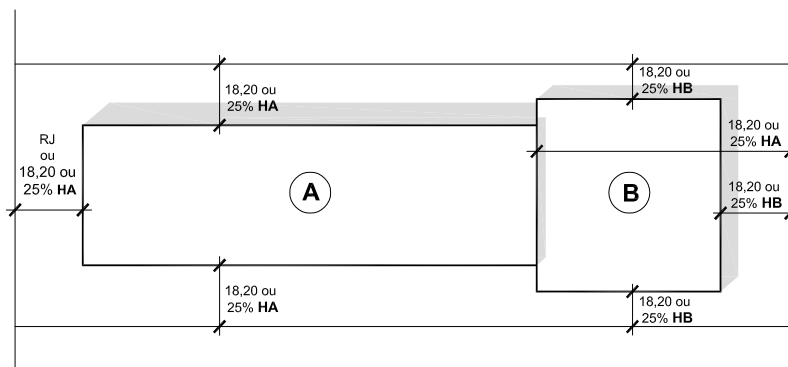


III – Quanto a recuos de altura:

- a) os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassem os limites máximos previstos para construção na divisa, conforme Anexo 1.1 desta Lei Complementar, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 18% (dezoito por cento) da altura em edificações com até 27m (vinte e sete metros) de altura, 20% (vinte por cento) da altura em edificações com altura compreendida entre 27m (vinte e sete metros) e 42m (quarenta e dois metros) e 25% (vinte e cinco por cento) em edificações com altura acima de 42,00m (quarenta e dois metros), garantido um mínimo de 3m (três metros), aplicados a partir da base da edificação; **(Alterada pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

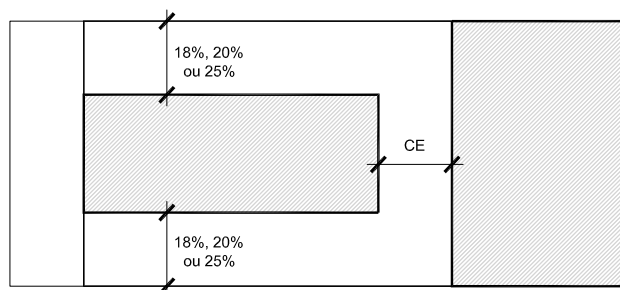
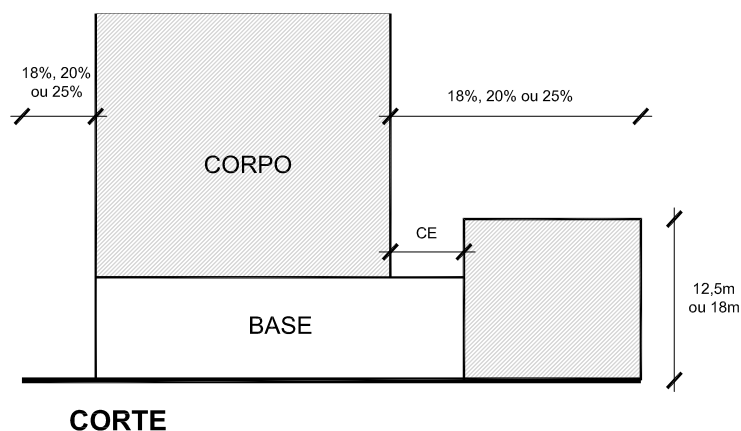
- b) quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder (fig. 15).
- c) a aplicação do disposto na al. 'b' deste inciso, em edificação com 2 (dois) ou mais volumes, quando 1 (um) destes ou mais possuírem altura igual ou inferior à prevista nas divisas e maior que a altura da base, dar-se-á da seguinte forma: **(Incluída pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
1. deverão ser mantidos afastamentos entre os prédios, de acordo com o disposto na al. 'a' deste inciso; e **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 2. os afastamentos serão medidos em função da altura do prédio com exigência de recuo (fig. 16); **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

FIG. 15



A = PRÉDIO MAIS ALTO
B = PRÉDIO MAIS BAIXO
RJ = RECUO PARA AJARDINAMENTO
CE = CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO
HA = ALTURA DO PRÉDIO A
HB = ALTURA DO PRÉDIO B

FIG. 16



PLANTA BAIXA

IV – quanto a balanços sobre recuos e vias públicas:

(Alterado pela L.C. n.º 646, de 22 de julho de 2010).

- a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;
- b) os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre o alinhamento dos logradouros públicos, obedecerão o disposto no Código de Edificações e estender-se-ão: **(Alterado pela L.C. n.º 646, de 22 de julho de 2010).**
 1. no máximo, 1/20 (um vinte avos) da largura do logradouro, até o limite de 1,20m (um vírgula vinte metro); **(Alterada pela L.C. n.º 646, de 22 de julho de 2010).**
 2. até 2/3 (dois terços) da fachada, resguardando 1,50m (um vírgula cinquenta metro) nas divisas, nas hipóteses de existência de imóveis limieiros construídos sem balanço ou que constituírem lotes baldios; **(Alterado pela L.C. n.º 646, de 22 de julho de 2010).**

3. até as divisas, quando o imóvel lindeiro tenha construído ou aprovado projeto com balanços; ou
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 4. em toda a extensão da fachada, quando se tratar de prédio com a observância dos recuos laterais;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 - c) é permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
 - d) será permitida a construção de sacadas em balanço até o máximo de 1,50m (um vírgula cinquenta metro), totalmente abertas em todas as faces, não ocupando mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento tipo da fachada, permitindo um guarda-corpo de até 1,10m (um vírgula dez metro) de altura e garantindo um afastamento mínimo das divisas de 3m (três metros);
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- V – quanto à Área Livre (AL), ficam isentos do atendimento os terrenos:
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- a) com área igual ou inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
(Incluída pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 - b) localizados no Centro Histórico;
(Incluída pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 - c) com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2 desta Lei Complementar, exceto em terrenos com área superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados); e **(Incluída pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 - d) situados em AEIS, exceto em terrenos com área superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados)
(Incluída pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 1º Nos prédios existentes, regularizados na data de vigência desta Lei, serão permitidas ampliações e modificações no último pavimento da edificação, aplicados os recuos previstos por esta Lei, em relação ao pavimento anterior.

§ 2º ATO na Área de Ocupação Intensiva poderá ser aumentada:
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

- I – para até 100% (cem por cento) em terreno com área inferior à 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- II – para até 75% (setenta e cinco por cento), quando se tratar de terreno com área entre 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados);
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

III – para até 90% (noventa por cento) da área líquida, quando utilizada a TPC no próprio terreno, e esse valor seja menor ou igual do que o valor da TO aplicada sobre a totalidade do terreno; ou

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

IV – mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, quando a edificação for Inventariada, Tombada, de Ambiência Cultural ou de Interesse Cultural.

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 3º Na área de Ocupação Rarefeita fica garantida uma ocupação mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), respeitado o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote.

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 4º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, a AL poderá ser reduzida ou suprimida quando:

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

I – a edificação for Inventariada, Tombada, em Área de Ambiência Cultural ou de Interesse Cultural; e **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

II – o terreno apresente forma irregular ou condições topográficas excepcionais.

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 5º Fica permitida a construção na divisa em alturas superiores às definidas no Anexo 7 desta Lei Complementar, no caso de preexistência de prédio com empena na divisa no terreno lindeiro, até a altura desta, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 6º A edificação poderá ter altura superior à limitada no Anexo 7.1 desta Lei Complementar, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, quando: **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

I – o terreno apresente patrimônio ambiental, natural ou cultural a preservar;

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

II – o terreno tenha forma irregular ou condições topográficas excepcionais;

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

III – o entorno for constituído por conjunto de prédios de altura diferenciada e homogênea;

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

IV – a atividade, em face das suas características, exija altura especial; ou

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

V – a edificação for Inventariada ou Tombada. (NR)

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 113–A. Nas zonas miscigenadas polarizadas por atividades como bares, restaurantes e assemelhados e que se constituem em referenciais de lazer e turismo na Cidade, será assegurada aos estabelecimentos localizados em, no mínimo, 01 (uma) testada de quarteirão a qualificação desses

espaços, incorporando inclusive recuos e calçadas, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).**

§ 1º O Poder Executivo poderá induzir a qualificação de áreas consideradas estratégicas para a revitalização da Cidade, por meio de Projetos Especiais de Realização Necessária. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).**

§ 2º Caberá ao Poder Executivo estabelecer os critérios e os parâmetros para a aprovação desses projetos. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).**

Art. 114. Na Área Central os limites de altura são estabelecidos em função da largura da via, conforme Anexo 7.

Parágrafo único. Nas intersecções de vias com larguras distintas prevalecem as de maior altura, até a profundidade de 25m (vinte e cinco metros) a contar do alinhamento.

Art. 115. Mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, na forma de Projeto Especial, o SMGP poderá definir ajustes ou normas especiais, em função de situações específicas, nos termos do art. 57, salvo no que se refere aos índices de aproveitamento, que somente poderão ser alterados mediante lei.

Art. 116. Os recuos para ajardinamento delimitam áreas destinadas a assegurar:

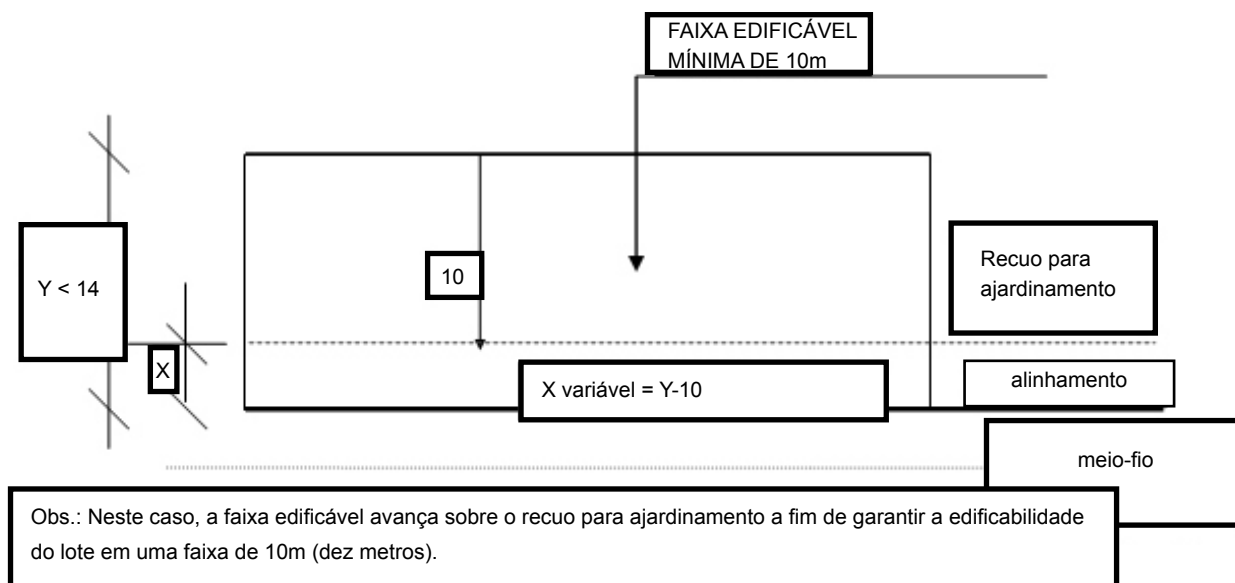
- I – a valorização da paisagem urbana, por meio da predominância de elementos naturais sobre os de construção, ressalvado o disposto no art. 118 desta Lei Complementar; e **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – a valorização do espaço urbano por meio da circulação de pedestres e a animação nas zonas miscigenadas onde o pavimento térreo for de uso comercial ou de serviços. (NR) **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 117. Quanto aos recuos para ajardinamento, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

- I – os recuos para ajardinamento terão dimensão mínima de 4m (quatro metros) na Área de Ocupação Intensiva e de 12m (doze metros) na Área de Ocupação Rarefeita, medidos a partir do alinhamento, exceto nas situações previstas no art. 122 desta Lei Complementar, contados do alinhamento existente; **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para os logradouros públicos, excetuadas as divisas com passagens de pedestres, praças e parques; **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – é assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 10m (dez metros),

conforme a fig. 17, devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura; e (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

FIG. 17



IV – em terreno de esquina, a previsão de recuo de jardim prevalece sobre a isenção, no trecho de sobreposição. (Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

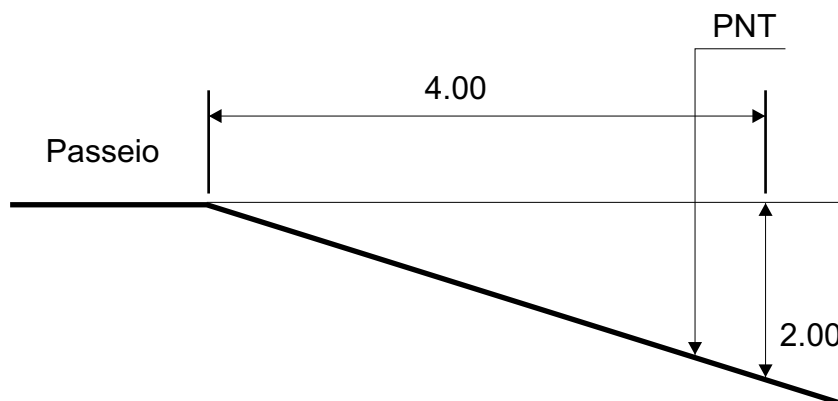
Parágrafo único. São isentos de recuo para ajardinamento os imóveis localizados na Área Central e os que fazem frente para as vias identificadas no Anexo 2. Fig. 16

Obs.: Neste caso, a faixa edificável avança sobre o recuo para ajardinamento a fim de garantir a edificabilidade do lote em uma faixa de 10m (dez metros). (NR)

Art. 118. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidas:

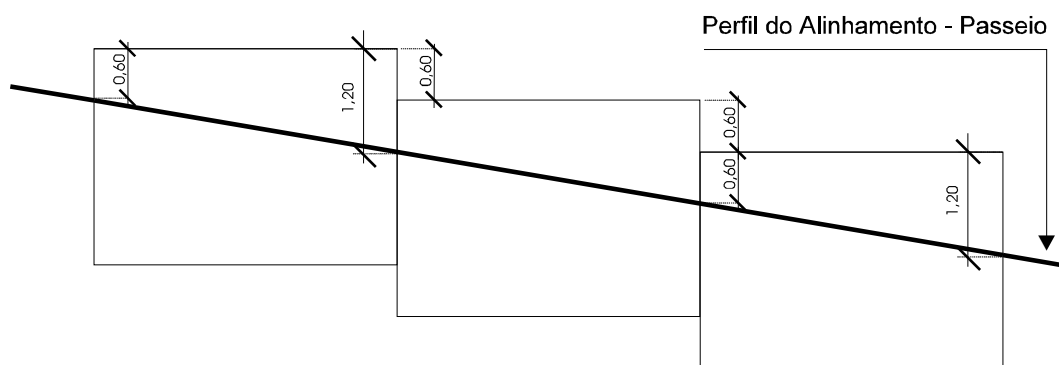
- I – edificações com cobertura na forma de terraço no nível do passeio, no terreno com recuo obrigatório de 4m (quatro metros) e que possua um declive mínimo de 2m (dois metros) em relação ao passeio, em toda a frente, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 18); (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

FIG. 18



- II – no terreno com passeio em desnível, muros laterais, acessos e as edificações referidas no inc. III deste artigo, aflorando, no máximo, 1,20m (um vírgula vinte metro) em relação ao perfil do passeio (fig. 19);
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

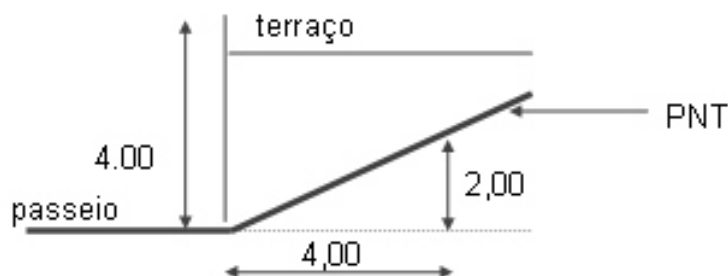
FIG. 19



VISTA FRONTAL AO TERRENO

- III – edificações com cobertura na forma de terraço com peitoril, com pé-direito máximo de 2,60m (dois vírgula sessenta metros), altura máxima de 4m (quatro metros), medidos em relação a qualquer ponto do passeio, e em terreno que possua aclive mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 20);
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

FIG. 20



- IV – guarita com área máxima equivalente a 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 5m² (cinco metros quadrados);
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- V – toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, de acordo com o Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;
- VI – piscinas com altura máxima de 0,60m (zero vírgula sessenta metro) acima do PNT;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- VII – relógios medidores de energia elétrica, em número de 2 (dois), e caixas de correio conforme normas específicas;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- VIII – estruturas de cobertura e fechamento independentes da edificação, de forma que promovam a qualificação e a integração do espaço público com o privado, quando se tratar de edificação não residencial situada em Área Miscigenada e mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- IX – muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;
- X – vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;
- XI – muros laterais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao PNT;

- XII – muros no alinhamento, muretas, aterros, floreiras, escadarias, rampas de acesso ou outros elementos similares, com altura máxima de 0,60m (zero vírgula sessenta metro) acima do PNT; **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- XIII – muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2m (dois metros) em relação ao PNT, nos terrenos baldios, nas edificações destinadas a estabelecimentos do ensino formal ou templos; e
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- XIV – estacionamentos descobertos, nas dimensões previstas no Código de Edificações, em reciclagem de uso para edificação não residencial, quando situada em Área Miscigenada, garantido o disposto no art. 116 desta Lei Complementar e mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar. (NR)
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 1º Na hipótese do inc. V do ‘caput’ deste artigo, fica proibida qualquer projeção sobre o logradouro público. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2º Na hipótese do inciso XIII, o muro não caracteriza direito adquirido para construções futuras.

§ 3º Quando o declive ou o aclave mínimo de 2m (dois metros) estabelecidos nos incs. I e III do ‘caput’ deste artigo não for atendido na totalidade da testada do terreno, poderão ser permitidas edificações no recuo de ajardinamento, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar.

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 119. Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do SMGP.

Parágrafo único. Na modificação total ou parcial do recuo de ajardinamento, o afastamento de altura de frente será ajustado a esta modificação, com o objetivo da manutenção da paisagem urbana relativa aos parâmetros do regime urbanístico estabelecidos mediante Projeto Especial de Impacto Urbano. (NR) **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 120. Em edificações regulares que não observem as normas relativas ao recuo para ajardinamento, são permitidas:

- I – obras de reformas, desde que mantida a volumetria na área correspondente do recuo;
- II – aumentos, observados os novos recuos.

Art. 121. A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á:

- I – aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do PDDUA;
- II – aplicando-se o regime urbanístico sobre a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo nos termos do art. 51.

Art. 122. A aprovação de projeto arquitetônico e o licenciamento de edificação em terreno atingido por traçado do PDDUA serão precedidos de análise, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, quanto à prioridade de sua implantação, e deverão:

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

- I – atender ao recuo para ajardinamento medido do alinhamento existente;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- II – observar o IA e o regime volumétrico previstos para o terreno, ficando a altura máxima na parte atingida limitada a 6m (seis metros);
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- III – comprovar a viabilidade funcional da edificação, na área remanescente, quando da demolição da área construída sobre o recuo viário e de jardim futuros; e
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- IV – atender a regime urbanístico e acessibilidade na construção sobre a área líquida.
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Parágrafo único. No caso de a área remanescente decorrente da incidência do alargamento viário constituir profundidade inadequada à viabilização de projeto arquitetônico, poderá o afastamento de altura de frente ser medido a partir do antigo alinhamento. (NR)

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 123. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, o recuo para ajardinamento poderá ser alterado quando:

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

- I – o terreno constituir, no mínimo, 1 (uma) testada integral de quarteirão;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- II – presente falta de continuidade com as edificações adjacentes;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- III – o quarteirão ou a via pública apresente configuração especial;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- IV – o terreno possua patrimônio ambiental, natural ou cultural, a preservar;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- V – o terreno apresente forma irregular ou condições topográficas excepcionais;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- VI – o terreno tenha frente a verde público vinculado ao passeio; ou
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

VII – a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada. (NR)
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Parágrafo único. **Revogado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010.**

Art. 124. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com atendimento ao disposto no Anexo 10.

§ 1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§ 3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas com deficiência. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 5º Todos os empreendimentos que tiverem a necessidade de implantação de garagens e estacionamentos deverão contemplar a instalação de bicicletários. (NR)

(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 125. A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida no Anexo 10, poderá ser atendida em outro local, distante no máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

Art. 126. Os postos de abastecimento são atividades de impacto, conforme disposto no Anexo 11.1 desta Lei Complementar, devendo observar o disposto em seu Anexo 10, bem como as demais restrições impostas para atividade varejista de produtos perigosos.

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 1º Fica vedada a instalação de postos de abastecimento em locais que concentrem grande público, em proximidades de locais incompatíveis com esse tipo de comércio, como presídios, estabelecimentos industriais, unidades de conservação ambiental, cruzamentos importantes para o sistema viário e em áreas consideradas de risco, como túneis, subestações, instalações militares ou depósitos de explosivos e munições, bem como em locais que distem menos de 500m (quinhentos metros), a partir do ponto de estocagem, do posto de abastecimento mais próximo já existente.

(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).

§ 2º A vedação de que trata o § 1º deste artigo não se aplica ao caso de ampliação de estabelecimentos para fins de instalação de Gás Natural Veicular – GNV. (NR)

(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).

Art. 127. As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12m (doze metros) devem prever vagas para a guarda de veículos, conforme padrões estabelecidos no Anexo 10 desta Lei Complementar, sendo que, nos terrenos de esquina, deve ser considerada a menor testada para o atendimento do previsto neste artigo. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Os padrões previstos no Anexo 10 desta Lei Complementar serão observados, independentemente da dimensão da testada do terreno, quando utilizados, na edificação, índices alienáveis adensáveis de Solo Criado ou Transferência de Potencial Construtivo, excetuando-se a aplicação do índice gerado pelo próprio terreno. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2º Na ampliação de prédio existente, sem mudança de atividade, os padrões do Anexo 10.1 desta Lei Complementar serão atendidos proporcionalmente ao aumento, quando este for superior a 10% (dez por cento) da área adensável da edificação, ou superior a 100m² (cem metros quadrados). (NR) **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 128. O SMGP poderá ajustar os padrões estabelecidos no artigo anterior e no Anexo 10 em função da especificidade de atividades, observado o disposto no art. 163 desta Lei.

Art. 129. As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação na proporção estabelecida no Anexo 10.

§ 1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25m²/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§ 2º Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo para atendimento do número de vagas obrigatórias, desde que comprovados os espaços de circulação, de manobra e de vaga.

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 130. Lei específica poderá permitir a Transferência do Potencial Construtivo de imóvel sobre o qual se edifique nova garagem comercial, quando situado em áreas urbanas críticas definidas pelo CMDUA e desde que compatibilizados os valores dos terrenos, com vistas a diminuir a carência existente na data de vigência desta Lei.

§ 1º A Transferência do Potencial Construtivo será feita mediante permuta do imóvel, com a transferência do domínio para o Município e posterior retransmissão do domínio útil enquanto permanecer o uso previsto, sob pena de reversão do imóvel ao domínio do Município.

§ 2º A reversão do domínio será prevista em cláusula resolutiva na respectiva Escritura Pública.

§ 3º O Município fica autorizado a alienar o imóvel objeto de reversão, devendo a sua capacidade construtiva ser devolvida com a aplicação de Solo Criado.

§4º Ao empreendedor compete verificar a viabilidade econômica da garagem comercial, considerando a demanda local de estacionamentos cobertos, e ao Executivo Municipal compete conferir a capacidade urbanística do local onde será aplicada a transferência da área edificável,

bem como conferir a acessibilidade viária adequada ao porte da garagem e à volumetria predial, além da situação da área quanto à capacidade das vias de circulação no entorno, respeitando o código instituído para a Unidade de Estruturação Urbana (UEU).

(Incluído pela L.C. nº 524, de 05 de maio de 2005).

§5º A Lei específica, referida no “caput” deste artigo será encaminhada ao Legislativo para cumprir as exigências do art. 56, incisos V e VII, da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, após a aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), devendo conter, entre outras disposições, a descrição do imóvel a ser transferido para o patrimônio municipal, seu potencial construtivo e as condições da simultânea concessão de uso para a edificação de garagem comercial.

(Incluído pela L.C. nº 524, de 05 de maio de 2005).

§6º O porte das garagens comerciais e o afastamento entre elas, nos casos de Transferência de Potencial Construtivo, serão estimados, prevendo:

(Incluído pela L.C. nº 524, de 05 de maio de 2005).

- I – como número máximo de vagas de estacionamento, em cada garagem, o dobro do número de economias instituídas no regime urbanístico da UEU, admitindo-se apenas duas garagens com transferência de Índice de Aproveitamento (IA), por quarteirão;
- II – como afastamento entre as garagens, a distância de 150 m (cento e cinquenta metros), medida linearmente no alinhamento predial, com possibilidades de ajustes, a critério do CMDUA, face à diversidade de situações com mais ou menos comprometimento viário e carência de espaço para a guarda de veículos.

Art. 131. O acesso à garagem ou ao estacionamento em edificação no Centro Histórico, nas vias com proibição conforme Anexo 10.2 desta Lei Complementar, poderá ser permitido mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar. (NR) **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 132. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos, prevista no Anexo 10 desta Lei Complementar, quando se tratar de: **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – reciclagem de uso de prédio existente;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- II – edificação Inventariada de Estruturação ou Tombada;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- III – implantação de programa habitacional classificado como Demanda Habitacional Prioritária (Habitação Popular); ou
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

IV – imóvel situado em zona de acentuada concentração urbana, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da atividade. (NR)

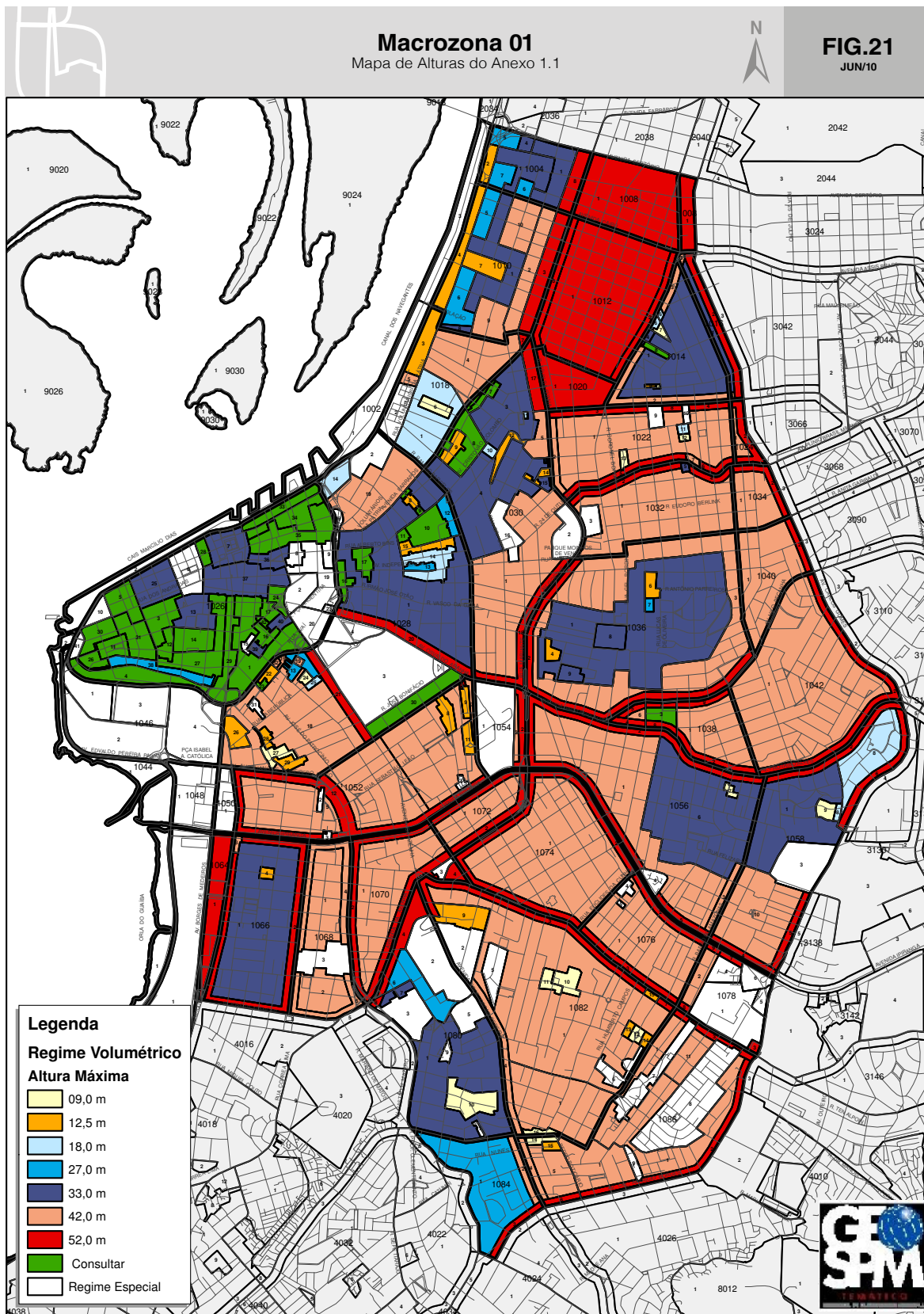
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 133. Nas situações especificadas no Anexo 10 desta Lei Complementar é obrigatória a previsão de local, no interior do terreno, destinado à movimentação e manobra de veículo de carga e descarga, em proporções adequadas, a critério do SMGP. (NR)

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 133–A. Na forma de diretriz estratégica para as áreas de praças e logradouros do Município, poderão ser construídos estacionamentos subterrâneos, mediante concessão para sua exploração econômica. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Parágrafo único. Ficam ressalvadas do disposto no ‘caput’ deste artigo as áreas cujos subsolos serão utilizados na forma de bacias de contenção de águas pluviais ou que representem interesse do patrimônio histórico e cultural. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**



CAPÍTULO III Do Parcelamento do Solo

Art. 134. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Parágrafo único. Equiparam-se, para efeito desta Lei, ao parcelamento do solo as situações previstas no § 3º do art. 153.

Art. 135. O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso, os padrões urbanísticos dos Anexos 8 e 9 e o traçado do PDDUA.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do art. 136, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, exceto no caso de fracionamento em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado e atenda ao disposto no inciso IV do art.152 desta Lei.

§ 2º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§ 3º O Poder Executivo poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada às redes que compõem os sistemas dos equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, bem como reserva de área de preservação permanente, conforme legislação aplicável, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 4º As dimensões da “faixa não-edificável” serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 5º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do SMGP, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§ 6º Os empreendimentos de parcelamento do solo, na parcela que lhes compete, poderão ter, desde que comprovada tecnicamente a necessidade, na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, por meio de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo macroplano de saneamento e drenagem do Município, a ser elaborado pelo Poder Executivo.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 7º VETADO.

§ 8º Nas áreas destinadas a praças ou parques públicos, são incluídas na definição do programa de atividades dos projetos executivos, a critério dos órgãos competentes, as funções fundamentais dos seguintes equipamentos: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).**

- I – efeito paisagístico e ambiental;
(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).
- II – áreas ajardinadas e arborizadas;
(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).
- III – espelhos d'água;
(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).
- IV – monumentos; e
(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010)..
- V – recreação infantil.
(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).

§ 9º Relativamente ao disposto no § 8º deste artigo, em função da topografia e das aspirações dos moradores, serão destinados 2% (dois por cento) do total das áreas de praças e parques, existentes ou a serem executados na zona urbana intensiva do Município, para a construção de quadras de esportes, isoladas ou integradas às respectivas áreas. (NR)

(Incluído pela L.C. n° 646, de 08 de outubro de 2010).

Art. 136. Fica vedado o parcelamento do solo: **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), a critério do SMGP;
(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- IV – em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;
- V – 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 exigências específicas dos órgãos competentes;
- VI – em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;
- VII – em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- VIII – em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;
- IX – em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;
- X – em Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano (ACCRU).

§ 1º Para os efeitos do inciso I do “caput” deste artigo, imóveis não protegidos de cheias e inundações são os que estiverem localizados em:

- I – quota de nível inferior a 05,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, exceto aqueles situados com quota de nível superior a 02,13m (dois metros e treze centímetros) positivos, localizados na faixa litorânea do lago Guaíba, ao sul do cruzamento da Av. Guaíba com a Rua Dr. Pereira Passos;
- II – quota de nível inferior a 02,13m (dois metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível, mesmo quando protegidos de diques de defesa contra inundações, cujo coroamento situe-se na quota mínima de 05,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos, e sejam dotados de sistema de drenagem das águas pluviais, com bombeamento em operação.

§ 2º As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, exceto as contidas nos seus incisos VIII e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§ 3º As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos condomínios por unidades autônomas situadas na Área de Ocupação Intensiva que acederem em imóveis com área igual ou inferior à área permitida na UEU de situação do imóvel.

§ 4º As vedações contidas no inciso IX não se aplicam nos casos de desmembramentos e fracionamento de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público, nas quais foram efetuadas garantias na forma do art. 147, com vistas à edificação.

§ 5º Em relação aos arroios interiores, para efeito do § 1º, as quotas serão determinadas posteriormente, a critério do DEP.

§ 6º As Áreas de Preservação Permanente poderão situar-se dentro de lotes, quando for contemplada, no mesmo imóvel, área urbanizável fora da faixa de preservação, sem que tal situação altere as funções e as características desses espaços ambientalmente protegidos, sem prejuízo dos usos excepcionais legalmente permitidos. (NR) **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 137. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDUA.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes, devem atender ao disposto nos Anexos 8 e 9.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos são os que compõem os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica, de comunicação, de iluminação pública e de gás. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 3º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação e, de caráter local, transporte, saúde, segurança e espaço para associação de moradores. (NR) **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 138. As áreas de destinação pública observarão o disposto nos Anexos 8.1, 8.2 e 9.

§ 1º Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, o interessado poderá utilizar as formas apresentadas a seguir, em conjunto ou isoladamente, a critério do SMGP:

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

I – terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados ao cumprimento da destinação e da utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo;

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

II – urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, na forma conceituada no § 3º do art. 137 desta Lei Complementar, executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado; ou

(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).

III – conversão em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, cujo pagamento deverá ser efetuado na forma regulamentada em decreto.

(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).

§ 2º Os lotes referidos no inc. I do § 1º deste artigo poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 3º As obras, os serviços e seus respectivos projetos, referidos no inc. II do § 1º deste artigo, adotados em conjunto ou isoladamente, deverão ter valor correspondente ao valor avaliado da área de destinação pública. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).**

§ 4º No caso de incidência de sistema viário ou equipamentos comunitários previstos no PDDUA sobre área objeto de parcelamento do solo, inicialmente se calculará o percentual de áreas de destinação pública em função da área titulada, nos termos desta Lei, e posteriormente, em caso dessa incidência ser superior aos padrões dos Anexos 8.1 e 8.2, a diferença será adquirida pelo Município.

§ 5º Poderão ser descontadas, para efeito da aplicação do art. 51, da área de destinação pública:

- I – as destinadas à malha viária que excederem aos gabaritos das vias V.3.1 (22,50m – vinte e dois metros e cinquenta centímetros), quando localizadas nas Áreas Predominantemente Produtivas e Corredores de Desenvolvimento, e das vias V.4.1 (17,50m – dezessete metros e cinquenta centímetros) nas demais áreas;
- II – as áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem ao limite estabelecido no Anexo 8.1;
- III – as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal.

§ 6º As áreas de destinação pública podem, na hipótese do § 1º, a critério do SMGP, ser convertidas

em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

§ 7º A critério do SMGP, as áreas destinadas à implantação de equipamentos municipais de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal e drenagem, poderão ser passíveis de aplicação do disposto no art. 51 desta Lei Complementar.

(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).

§ 8º Poderão ser descontados da matrícula, para fins de cálculo das áreas de destinação pública, as Áreas de Preservação Permanente, desde que estas não computem como área de equipamentos urbanos ou comunitários. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 9º As Áreas de Preservação Permanente que forem descontadas no cálculo das áreas de destinação pública, por não gerarem adensamento, ficam desprovidas de potencial construtivo, sem IA, devendo ter gravada na matrícula do imóvel essa restrição.

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 10. Quando houver Área de Preservação Permanente incidindo sobre áreas públicas, esta não constará no cômputo da área de destinação pública obrigatória.

(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).

§ 11. O disposto nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo aplica-se a todas as áreas de destinação pública oriundas de parcelamento do solo. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).**

Art. 139. No loteamento de interesse social, em Áreas Predominantemente Residenciais e Mistas 1 a 4, será aceito o percentual de 18% (dezoito por cento) destinado a equipamentos urbanos e comunitários e admitido o lote com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, atendidos os demais parâmetros do Anexo 8.1 desta Lei Complementar, e aceita a implantação de infraestrutura mínima a ser regulamentada por decreto.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 1º Em parcelamento do solo de interesse social será dispensado o percentual de 2% (dois por cento) destinado a parque, e o lote poderá ser admitido com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 05m (cinco metros), podendo ser aceita a implantação de infraestrutura mínima a ser regulamentada por decreto.

§ 2º **Revogado. (L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 139–A. Para parcelamento do solo ou da edificação, destinados a suprir a Demanda Habitacional Prioritária, serão admitidos parâmetros diferenciados de acordo com a Lei nº 9.162, de 8 de julho de 2003, e as Leis Complementares nos 547, de 24 de abril de 2006, e 548, de 24 de abril de 2006, e alterações posteriores. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 139–B. O parcelamento do solo em áreas gravadas como AEIS observará o que segue: **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – na regularização de parcelamento do solo em AEIS I e II, serão considerados como padrão os parâmetros identificados no cadastro; e
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
- II – na implantação de parcelamento do solo em AEIS III:
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 - a) os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 - b) o quarteirão estruturador com 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área máxima será delimitado por vias dos tipos V.4.2, V.4.3 e V.4.4, conforme Anexo 9 desta Lei Complementar; e
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).
 - c) quando a rede viária existente torne dispensável o limite referido na al. 'b' deste inciso, a critério do SMGP, poderá ser aumentado o limite máximo de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).
(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 140. Poderão ser alterados, a critério do SMGP, os limites de face e área dos quarteirões nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:

- I – quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição;
- II – quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;
- III – quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Art. 141. A aprovação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo e complementares obedecerá a decreto regulamentador. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1° **Revogado. (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2° **Revogado. (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 141–A. Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, exceto para os condomínios equiparados a parcelamento do solo conforme disposto no § 3° do art. 153 desta Lei Complementar. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 142. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no “caput” deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

SEÇÃO I Do Loteamento

Art. 143. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. **Revogado. (L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 143–A. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação – compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação – efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vista a dar continuidade à sua malha viária.
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 144. A área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§1º Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do SMGP e ouvida a comunidade, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.
(Renomeado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º Nos loteamentos de interesse social, o percentual de destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários será de, no mínimo, 18% (dezoito por cento). (NR)
(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 145. São de responsabilidade do loteador, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes: **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – a execução e a arborização de vias, praças e parques;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- II – a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes; **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – o fornecimento das placas de denominação dos logradouros, das obras de

demarcação dos lotes, bem como das quadras constantes nos projetos aprovados; e
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

IV – a execução da sinalização viária básica nas vias arteriais e acessos principais do loteamento. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Na hipótese de incidirem Vias Arteriais (V.2.1, V.2.3, V.2.4 e V.2.5), caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, exceto a pavimentação do equivalente a 50% (cinquenta por cento) da via, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo SMGP.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

§ 3º Na implantação dos equipamentos referidos no § 2º, toda e qualquer diferença de custo entre os equipamentos dimensionados para atender a demanda própria do loteamento e aqueles equipamentos que venham a ser exigidos pelos órgãos municipais, que atendam também a demanda de outras glebas, será ressarcida ao empreendedor. (NR)

Art. 146. O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do SMGP.

Art. 147. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação – garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, que deverá ser, no mínimo, equivalente a 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, ou em outro imóvel de valor equivalente. (NR) **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º A garantia poderá ser liberada à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§ 3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I – o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

- II – comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira. (NR)

Art. 148. Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

SEÇÃO II

Do Desmembramento

Art. 149. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

§ 1º No desmembramento, as áreas públicas serão destinadas a equipamentos públicos comunitários e sistema viário projetado, no percentual estabelecido no Anexo 8.2 desta Lei Complementar.

(Incluído pela L.C. nº 646, de 08 de outubro de 2010).

§ 2º As áreas de destinação pública podem, a critério do SMGP, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

§ 3º Será permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo desde que não descaracterize a Área Especial, caso em que as áreas de destinação pública serão calculadas sobre a parcela destacada.

§ 4º O desmembramento de terreno de instituições, como escolas, conventos, asilos e clubes, com o objetivo de destacar-lhe parte, será objeto de Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, podendo a doação para equipamentos públicos comunitários ser proporcional à área destacada. (NR)

(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Art. 150. É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento na Área de Ocupação Intensiva, em imóveis com testada e área superiores às previstas no Anexo 8.2, ressalvado o disposto no art.140.

SEÇÃO III Do Fracionamento

Art. 151. Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

- I – área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva UEU, conforme disposto no Anexo 8.3;
- II – área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 152. Consideram-se também fracionamento, desde que não implique agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários da UEU:
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – o parcelamento de imóvel resultante de remembramento de imóveis:
 - a) com áreas inferiores ao módulo de fracionamento;
 - b) com áreas superiores ao módulo de fracionamento e inferiores aos padrões de área de quarteirão do Anexo 8.1 desta Lei Complementar, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com áreas superiores ao módulo de fracionamento da UEU correspondente;
(Alterada pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
(Redação a alínea “b” modificada pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
 - c) com áreas inferiores e superiores ao módulo de fracionamento, desde que a capacidade construtiva dos imóveis resultantes não seja superior à capacidade construtiva dos terrenos a serem lembrados;
 - d) com áreas superiores à área do quarteirão do Anexo 8.1, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com área superior à área do quarteirão do Anexo 8.1;
- II – o parcelamento de terreno, destacando-se desse parte que esteja vinculada a projeto arquitetônico aprovado por legislações anteriores, que comprove a intenção de fracionamento; **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – a divisão de terreno, objetivando o posterior parcelamento do solo, desde que cada parcela resultante possua área igual ou superior a 6,75ha (seis vírgula setenta e cinco hectares) na Área de Ocupação Intensiva, exceto nas Zonas Predominantemente Produtivas, quando deverá ser de, no mínimo, 8ha (oito hectares), mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar; **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**
- IV – o parcelamento de terreno com o objetivo de destacar desse parte que esteja vinculada às áreas de vedações contidas nos incs. III, IV e VI do art. 136 desta Lei

Complementar, devendo o terreno resultante do fracionamento conter, além da área de vedação, área passível de ocupação que permita sua sustentabilidade, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar;

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

V – o parcelamento de terreno com o objetivo de destacar-lhe parte, com qualquer dimensão, desde que as parcelas destacadas com área inferior a 6,75ha (seis vírgula setenta e cinco hectares) estejam vinculadas a projeto de loteamento de forma simultânea, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar;

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

VI – o parcelamento de terreno em Área Especial com o objetivo de destacar-lhe parte, desde que a parcela destacada tenha dimensão acima de 2 (dois) módulos de fracionamento e que não descaracterize a Área Especial, com vista à ocupação da parcela destacada por qualquer das formas admitidas por esta Lei Complementar, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar;

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

VII – a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão “causa-mortis”;
- c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

VIII – destacar parte do imóvel para fins de uso de interesse público sem a observância dos padrões do Anexo 8.1 desta Lei Complementar, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Do fracionamento poderão resultar lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos, desde que: **(Renomeado para § 1º pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – um dos lotes originais lembrados não atenda a tais padrões;
- II – o lembramento e posterior fracionamento forme lotes com dimensões mais próximas aos padrões vigentes.

§ 2º Do fracionamento previsto no inc. VII do ‘caput’ deste artigo não poderá resultar maior número de terrenos do que de condôminos, herdeiros ou sócios, observada, em qualquer hipótese, frente para via pública e testadas e áreas mínimas, conforme padrões estabelecidos no Anexo 8.1 desta Lei Complementar. (NR) **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

SEÇÃO IV Da Edificação no Parcelamento do Solo

Art. 153. Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em terrenos registrados no Registro Imobiliário e com frente para logradouro público cadastrado.
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 1º Os imóveis registrados que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial ou cursos d'água navegáveis públicos.

§ 2º As edificações de frente para cursos d'água navegáveis não deverão obstruir o acesso e a livre circulação de pessoas às margens do lago Guaíba.

§ 3º Os empreendimentos na Área de Ocupação Intensiva em terrenos com área superior a 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) e os condomínios por unidades autônomas com mais de 10ha (dez hectares) na Área de Ocupação Rarefeita serão analisados quanto à estruturação urbana e viária, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar.

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 4º Sempre que os empreendimentos previstos no parágrafo anterior constituírem impedimento à mobilidade e prejuízos à estruturação urbana, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras.

§ 5º Os empreendimentos em terrenos com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) e até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados na Área de Ocupação Intensiva, sem origem em loteamento ou desmembramento na forma da lei, serão analisados pelo SMGP quanto à estruturação viária. **(Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 154. A aprovação do EVU de loteamento, desmembramento ou fracionamento, bem como a aprovação de projetos de fracionamento, permite, a critério do SMGP, a aprovação do projeto arquitetônico, ficando o licenciamento da obra condicionado:

(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

- I – em caso de loteamento, ao licenciamento do loteamento;
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- II – em caso de desmembramento, à apresentação da matrícula do lote com destinação pública em nome do Município; e
(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).
- III – em caso de fracionamento, à apresentação da matrícula do lote privado.
Parágrafo único. No caso da aplicação do § 6º do art. 138 desta Lei Complementar, a aprovação e o licenciamento do projeto de edificação deverão obedecer à regulamentação específica. (NR) **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 154–A. A aprovação do projeto de fracionamento permite a aprovação dos projetos das edificações, ficando o licenciamento das obras condicionado à apresentação das matrículas dos terrenos resultantes. **(Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 155. Na Área de Ocupação Intensiva, a aplicação do IA e da TO dar-se-á da seguinte forma: **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

- I – para atividades não residenciais, sobre a totalidade do terreno; e **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- II – para atividades residenciais: **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 - a) restrita ao módulo de fracionamento no imóvel que, embora com área superior, adote esses dispositivos de controle da edificação, considerando a área correspondente ao módulo; **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 - b) com a utilização plena dos dispositivos de controle da edificação no imóvel: **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 - 1. com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento; e **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 - 2. oriundo de parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação; **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
 - c) com a redução de 50% (cinquenta por cento) do IA e da TO no terreno com área de até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), sem origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município e que se localize em zona com regime volumétrico de código 01. **(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**
- III – **Revogado. (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Na aplicação do inc. II deste artigo, no caso de remembramento de terrenos, será observado o disposto no inc. I do art. 94–A desta Lei Complementar.

(Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

§ 2º **Revogado. (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 3º **Revogado. (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 4º **Revogado. (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).**

Art. 156. Na Área de Ocupação Intensiva é permitida a instituição de condomínio por unidades autônomas, conforme o disposto nos arts. 1º e 8º da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel ou somatório de imóveis com área máxima de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), excetuando-se as Áreas Predominantemente Produtivas, onde o limite é de 04ha (quatro hectares).

§ 1º Não estão sujeitos aos limites estabelecidos nesta Lei os imóveis localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada, a necessidade de preservação cultural ou a proteção do ambiente natural desaconselham a abertura de novas vias, a critério do SMGP, desde que observado o disposto no art. 136.

§ 2º Na implantação de condomínios por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com o Anexo 8.4.

§ 3º Excluem-se do disposto no “caput” e parágrafos deste artigo os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser atendidos apenas os dispositivos de controle das edificações.

§ 4º A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser autorizada, a critério do SMGP, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, respeitando as condições a serem estabelecidas em regulamentação desta Lei.

Art. 157. Nos imóveis situados na Área de Ocupação Rarefeita, resultantes de parcelamento do solo efetuado sob a modalidade de loteamento ou fracionamento, é permitida:

- I – a construção de 02 (duas) economias;
- II – a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aplicando-se os dispositivos de controle da edificação sobre a área total do imóvel.

§ 1º Integram uma economia as moradias do proprietário, do zelador e de empregados, bem como edificações destinadas a depósito de produtos e de maquinário.

§ 2º Na implantação de condomínio por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações e as normas quanto a sua vedação, de acordo com o Anexo 8.4 e o art. 136 desta Lei Complementar. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 3º Não se aplica o disposto no inciso I às unidades autônomas dos condomínios por unidades autônomas. (NR)

Art. 158. As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habitação ao cadastramento do logradouro para o qual o imóvel fará frente. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

Parágrafo único. Os lotes hipotecados ao Município em garantia de obras de urbanização não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação. (NR)

