



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

LEI COMPLEMENTAR N.º 012/2006

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mossoró e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE MOSSORÓ,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e **EU** sanciono a seguinte lei Complementar.

TÍTULO I

DA FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I

DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

Art. 1º. Esta Lei, em atendimento ao artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e do art. 56, inciso IX da Lei Orgânica do Município de Mossoró, institui o Plano Diretor de Mossoró.

Art. 2º. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de expansão urbana e desenvolvimento social, econômico, cultural e ambiental, determinante para os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º. O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

§ 2º. O Plano Diretor do Município deverá observar os seguintes instrumentos:

- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- II – planejamento da microrregião de Mossoró;
- III – Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 3º. Além do Plano Diretor, o processo de planejamento municipal compreende:

- I – disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- II – zoneamento ambiental;
- III – plano plurianual;
- IV – diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- V – gestão orçamentária participativa;
- VI – planos, programas e projetos setoriais;
- VII – planos de desenvolvimento econômico e social.

Art. 3º. O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município, definindo:

- I – a política de desenvolvimento do município;
- II – as políticas setoriais;
- III – o ordenamento territorial;
- IV – a gestão democrática;
- V – uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR

Art. 4º. O Plano Diretor rege-se pelos seguintes princípios:

- I – justiça social e redução das desigualdades sociais;
- II – inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;
- III – direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à energia elétrica, às vias e acessos públicos, saúde, educação, lazer, segurança, ao transporte público, aos serviços públicos, ao trabalho ;
- IV – respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;
- V – transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;
- VI – universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VII – transporte público coletivo;
- VIII – sustentabilidade ambiental;
- IX – identidade arquitetônica, histórica, cultural e natural;
- X – planejamento, articulação e controle das políticas públicas;
- XI – democracia e participação popular.

Art. 5º. O Plano Diretor tem como objetivo orientar, promover e direcionar o desenvolvimento sustentável do município, respeitando as suas características naturais, priorizando a função social da propriedade e atendendo aos princípios básicos especificados no artigo 4º.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

TITULO II

PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º. A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I - Função social da cidade;
- II – Função social da propriedade;
- III – Sustentabilidade urbana;
- IV – Gestão democrática e participativa.

Art. 7º. As funções sociais da cidade no Município de Mossoró correspondem ao direito à cidade para todos, compreendendo o direito a terra urbanizada e legalizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, à mobilidade e acessibilidade urbana e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Art. 8º. A propriedade cumpre sua função social quando se subordina aos interesses da coletividade, mediante o atendimento das seguintes exigências:

- I – aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança de seus usuários e da sua vizinhança, bem como a preservação da qualidade do meio ambiente;
- II – aproveitamento compatível com a capacidade de atendimento dos serviços públicos e infra-estrutura disponível.

Art. 9º. São atividades compatíveis com a função social da propriedade, atendidas prescrições legais, aquelas que visem a:

- I – construção de moradia, especialmente de interesse social;
- II – atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III – proteção do meio ambiente;
- IV – preservação do patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e natural.

Art. 10. Sustentabilidade urbana é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 11. A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 12. São diretrizes da política urbana:

- I – compatibilizar o uso e ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reduzindo a especulação imobiliária e orientando a distribuição de infra-estrutura básica e equipamentos urbanos.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

II – estimular a multiplicidade de usos compatíveis das edificações, buscando reduzir a distância entre a moradia e o local de trabalho da população por meio de incentivos a construção de habitação de interesse social em áreas estrategicamente identificadas.

III – definir critérios de controle do impacto urbanístico e ambiental dos empreendimentos públicos e privados.

IV – promover e incentivar as atividades econômicas, especialmente o turismo e o setor industrial, como forma de desenvolvimento econômico e social, priorizando a proteção do meio ambiente e combate a qualquer tipo de poluição, com observância das peculiaridades locais, bem como a criação de oportunidades para melhoria das condições econômicas e sociais da população;

V – definir o sistema de planejamento por meio de um processo participativo democrático, através de conselhos ou outros órgãos colegiados;

VI – zelar pela continuidade dos estudos e diagnósticos das características locais, as quais deverão orientar as revisões do Plano Diretor, de forma a assegurar a sua atualização e a participação democrática;

VII – possibilitar a gestão associada, por meio de consórcio com a iniciativa privada, com municípios vizinhos e/ou outros entes federados, visando à melhoria dos sistemas de saneamento e de transporte coletivo, dentre outros.

VIII – definir instrumentos para atuação conjunta de governo e iniciativa privada, visando às melhorias urbanísticas necessárias ao desenvolvimento do município.

IX – gerar reservas suficientes de terras públicas municipais, adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais, para promover a distribuição dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa e espacialmente equilibrada,

X – promover a acessibilidade das pessoas com necessidades especiais aos equipamentos públicos e comunitários, bem como aos transportes públicos de passageiros.

XI – coibir a instalação de empreendimentos ou atividades que possam gerar conflito no tráfego;

XII – combater a especulação imobiliária que possa contribuir para o aumento do déficit habitacional, degradação das condições de moradia, deterioração de áreas urbanizadas, degradação ambiental, insegurança pública e sub utilização da infra-estrutura urbana;

XIII – promover a produção e consumo sustentável de bens e serviços compatíveis com os desenvolvimentos econômicos, sociais e de proteção ambiental;

XIV – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, garantindo a inclusão social das favelas e bairros periféricos da cidade;

XV – promover o desenvolvimento urbano com a função de elevar a qualidade de vida para todos que vivem na cidade;

XVI – coibir a segregação e a exclusão social;

XVII – proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, bem como o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XVIII - instituir mecanismos de democratização do acesso à terra.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

TITULO III

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 13. A política de desenvolvimento econômico deve estar articulada com o desenvolvimento social e com a proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 14. Para a execução da política de desenvolvimento econômico e social devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I – integrar o Município no processo de desenvolvimento econômico nacional, regional e estadual;

II – compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção do meio ambiente natural, a partir da implementação dos princípios do desenvolvimento sustentável;

III – estimular o desenvolvimento local, visando à atração e desenvolvimento de novos empreendimentos e geração de emprego e renda;

IV – desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, inclusive com estímulo ao desenvolvimento científico e tecnológico.

Seção I

Das atividades industriais, comerciais e de serviços.

Art. 15. Com o objetivo de orientar o desenvolvimento e ordenamento do território municipal, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as atividades industriais, comerciais e de serviços:

I – direcionar a localização dos usos industriais, comerciais e de serviços geradores de impacto, em áreas específicas municipais, de modo a evitar usos inconvenientes ou incompatíveis;

II – descentralizar as atividades econômicas, com o uso misto, a fim de reduzir o deslocamento das pessoas de suas residências aos locais de trabalho;

III – estimular a manutenção e ampliação das atividades industriais e de outras a elas associadas;

IV – incentivar as atividades comerciais e de serviços, inclusive o artesanato, cooperativismo e o associativismo;

V – atrair novos setores produtivos para o Município.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Seção II Do Turismo

Art. 16. Com o objetivo da promoção e incentivo ao desenvolvimento turístico municipal são estabelecidas as seguintes ações:

I – para promover as características turísticas do Município:

- a) divulgar os atrativos de interesse turístico;
- b) implantar postos de informação e pontos de interesse turístico;
- c) implantar a sinalização turística;
- d) melhorar a infra-estrutura de atendimento e serviços aos turistas;
- e) incentivar a aplicação da eliminação das barreiras arquitetônicas nos bens de uso público e coletivo, atendendo às normas de acessibilidade;
- f) promover o eco-turismo local e regional.

II – para incentivar o crescimento e melhoria das atividades turísticas.

- a) criar áreas de especial interesse turístico, com a fixação de padrões urbanísticos específicos.
- b) estimular operações consorciadas e parcerias entre agentes privados;
- c) permitir o uso publicitário urbano de apoio, conforme legislação específica;
- d) realizar eventos culturais, esportivos, entre outros;
- e) colaborar na produção e veiculação de material de divulgação;
- f) Promover incentivos, inclusive fiscais, as atividades turísticas.

Parágrafo Único: Os projetos para empreendimentos turísticos somente serão aprovados, desde que contemplem solução de infra-estrutura urbana suficiente e adequada.

Seção III Das atividades agropecuárias

Art. 17. Com o objetivo de apoiar as atividades agropecuárias, são definidas as seguintes diretrizes:

I – Ampliar a infra-estrutura de apoio às famílias, com vistas à sua fixação no campo

- a) democratização do acesso à saúde, educação, esporte e lazer;
- b) melhoria das condições de moradia;
- c) ampliação e melhoria das condições viárias, de transporte, energia e recursos hídricos.

II - Promover as atividades produtivas no setor agropecuário

- a) adotar zoneamento ecológico-econômico para subsidiar suas ações específicas;
- b) ampliar a infra-estrutura de escoamento da produção agrícola;
- c) estimular o associativismo e a organização das cadeias produtivas;
- d) desenvolver ações de capacitação e assistência técnica.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

III – Apoiar atividades de comercialização

- a) criação e manutenção de espaços de apoio prioritariamente à comercialização da produção familiar;
- b) realizar o marketing econômico das atividades agropecuárias do município;
- c) realizar e apoiar eventos para promover as potencialidades agropecuárias do município.

Seção IV

Da Recreação, esporte e lazer.

Art. 18. Com o objetivo de estimular o desenvolvimento das atividades esportivas, de recreação e lazer são definidas as seguintes diretrizes:

I – Garantir a existência de espaços de convivência social e da prática esportiva

- a) a política de ordenamento dos aspectos urbano e paisagístico deverá prever áreas destinados à práticas esportiva e ao lazer;
- b) incluir a construção, recuperação e manutenção de equipamentos de esporte e lazer comunitário no planejamento orçamentário do município;
- c) exigir que os projetos de condomínios residenciais a serem aprovados no Município contemplem áreas para instalação de equipamentos destinados à prática de atividades de lazer e/ou recreação;
- d) assegurar que os imóveis privados destinados à prática de esportes, recreação e lazer atendem a função social da propriedade;
- e) promover parcerias público-privadas para construção, preservação e recuperação de equipamentos de esporte e lazer.

II – Incentivar o esporte e as atividades de lazer em todas as suas modalidades e formas legítimas de expressão

- a) elaborar planos bienais para o desporto e lazer;
- b) promover o desporto escolar e, em casos específicos, o desporto de alto rendimento;
- c) realizar e apoiar eventos e manifestações esportivas.

Seção V

Da Saúde

Art. 19. A política municipal de saúde tem por objetivo garantir uma vida saudável à população, minimizando o risco de doenças e outros agravos.

Art. 20. Para garantia de acesso igualitário a prestação de saúde ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - implementar as ações de promoção da saúde de nível básico;
- II - controlar a vigilância epidemiológica;
- III - firmar convênios e consórcios para garantia do atendimento integral às ações de saúde;
- IV - estimular a instalação de equipamentos comunitários de saúde com atendimento básico de urgência e emergência nas áreas de expansão urbana municipal;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

V - dotar o município de uma infra-estrutura em saúde compatível com a demanda turística;

VI - promover a orientação alimentar e nutricional para o crescimento e desenvolvimento saudáveis da população;

VII - implantar a medicina preventiva, priorizando as áreas de moradia da população de baixa renda;

VIII - priorizar o atendimento dos portadores de necessidades especiais na rede municipal de saúde.

Seção VI

Da Educação

Art. 21. A política de educação do município visa assegurar aos seus beneficiários o pleno desenvolvimento pessoal e profissional, de modo a promover a cidadania e a inclusão social.

Art. 22. A rede municipal de ensino deve atender a demanda, mediante a expansão dos equipamentos públicos correspondentes.

Art. 23. Com o objetivo de estimular o aprendizado e evitar a evasão escolar, o Município deve incentivar a elaboração de projetos e aplicação de tecnologias educacionais em parceria com diversas entidades bem como os governos estaduais e federais.

CAPÍTULO II DO MEIO AMBIENTE

Seção I Dos objetivos e diretrizes

Art. 24. Para a garantia da proteção ao meio ambiente natural e a uma boa qualidade de vida da população, são fixadas as seguintes diretrizes e objetivos:

I – elaborar e implementar a Agenda 21 Local como estratégia de Desenvolvimento Sustentável para:

- a) promover a utilização racional dos recursos naturais;
- b) preservar e recuperar ecossistemas essenciais;
- c) proteger os recursos hídricos e os mananciais, o solo e o ar;

II - estimular a evolução conceitual da questão ambiental, por meio da educação ambiental, como processo sócio-interacionista e emancipatório dos munícipes;

III - incentivar e proteger a arborização de vias e logradouros públicos, priorizando o reflorestamento com espécies nativas.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 25. O Município instituirá o Sistema Municipal de Meio Ambiente, para execução da Política Municipal de Meio Ambiente, que deverá conter, pelo menos, os seguintes elementos:

I - criar instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do meio ambiente;

II - integrar os procedimentos legais e administrativos de licenciamentos e das ações de fiscalização do Município com as ações dos órgãos ambientais do Estado e da União;

III - criar instrumentos administrativos e legais de controle e proteção ambiental e de espaços naturais legalmente protegidos;

IV - fixar normas e padrões ambientais municipais que assegurem a melhoria de qualidade do meio ambiente, e estabelecimento de respectivas penalidades e infrações;

V - incorporar a proteção do patrimônio natural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenamento do território municipal.

Seção II

Das áreas especiais de preservação ambiental

Art. 26. As áreas especiais de preservação ambiental são classificadas da seguinte forma:

I – Reservas de Patrimônio Ecológico;

II – Área Especial de Proteção Ambiental;

III – Área de Risco Ambiental.

§ 1º. As Reservas de Patrimônio Ecológico são áreas de domínio público ou privado, destinadas a proteção dos mananciais e demais formas de vegetação natural de preservação permanente, onde não serão permitidas quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente natural, sendo incluídas as margens dos rios, córregos e bacias fechadas de águas pluviais.

§ 2º. As Áreas Especiais de Proteção Ambiental (AEPA), que podem conter áreas de domínio público ou privado, destinam-se à conservação do sistema natural a fim de assegurar o bem-estar da população e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais, evitando a descaracterização das belezas naturais e dos recursos hídricos, que constituem fonte de exploração turística da região e do Estado, compreendendo especialmente o complexo dos rios, córregos e bacias fechadas.

§ 3º. As Áreas de Risco Ambiental são aquelas sujeitas a eventos ambientais, que possam trazer riscos aos assentamentos humanos e ao patrimônio natural, histórico e cultural ou que apresentem espécies ameaçadas ou em extinção, classificadas em listas oficiais.

Art. 27. A Administração Municipal poderá declarar como áreas especiais de preservação ambiental, com fundamento em estudos específicos de avaliação do risco e do impacto ambiental, aquelas que venham a caracterizar como impróprio o uso para fins de moradia ou de quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Seção III

Do saneamento ambiental

Art. 28. O saneamento ambiental comporta as seguintes atividades:

- I – abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- II – drenagem urbana;
- III – gerenciamento de resíduos sólidos.

Subseção I

Do Sistema de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário.

Art. 29. Para garantir a saúde e o bem estar da população, o Município deverá prover a população urbana e aglomerados rurais de sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, observando as seguintes diretrizes:

I – assegurar o abastecimento de água e o esgotamento sanitário para toda a população do Município;

II - controlar a portabilidade das águas distribuídas para abastecimento humano;

III - reservar áreas para a instalação dos equipamentos necessários ao sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, de acordo com os projetos para instalações da rede pública;

IV – exigir dos novos loteamentos, condomínios, construções e empreendimentos de impacto garantia de sistema adequado de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

V - controlar e orientar a implantação de sistemas alternativos nos locais de população de baixa renda;

VI – priorizar a implantação dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos aglomerados urbanos de maior densidade atendendo requisitos de ordem técnica e de saúde pública que influenciam a necessidade urgente do serviço;

VII – assegurar a vinculação da remuneração dos serviços de esgoto ao abastecimento d'água;

VIII – estimular a criação de sistemas de reuso de água.

Art. 30. A prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário é competência do Município que poderá exercê-la diretamente ou indiretamente, mediante gestão associada ou concessão;

Art. 31. Para aprovação de projetos de implantação nos novos loteamentos acima de 1 ha, condomínios acima de 50 unidades, construções e empreendimentos com áreas de construção superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), serão exigidos termo de compromisso por parte das empresas concessionárias locais garantindo a operacionalização dos sistemas;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Parágrafo Único. No caso do próprio empreendedor querer operacionalizar o sistema de tratamento de esgoto sanitário dos empreendimentos citados no *Caput* deste artigo, com sistema de coleta, tratamento e disposição final do mesmo, deverá o projeto de aprovação do empreendimento na prefeitura ser acompanhado de ofício da empresa concessionária autorizando esta modalidade bem como assegurando a sua fiscalização.

Subseção II

Drenagem urbana

Art. 32. O manejo das águas pluviais deverá, através de sistemas naturais ou construídos, possibilitar o escoamento eficaz das águas de chuva, de modo a propiciar segurança e conforto aos habitantes e edificações existentes nas áreas urbanas.

Parágrafo único. Para atendimento do objetivo previsto no *caput*, deverão ser priorizadas medidas não estruturais, tais como:

- I - intensificação da arborização;
- II – construção de pavimentação permeável;
- III – utilização dos canteiros centrais, praças, jardins, canalização e correção de córregos como receptores dos escoamentos superficiais;
- IV – adoção de áreas permeáveis para a retenção das águas provenientes de precipitações pluviométricas no próprio lote, atendendo no mínimo, o previsto no artigo 35 desta lei.

Art. 33. São prioritárias para as ações de implantação do sistema de drenagem, locais onde:

- I - as margens e cursos d'água ocasionam risco de inundações das edificações;
- II - bacias fechadas onde existe dificuldade de escoamento natural das águas.

Art. 34. Os projetos novos de loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios só serão aprovados pelo Município, mediante apresentação do projeto de drenagem, onde estejam previstas soluções, que não acarretem ônus ou prejuízos ao meio ambiente, a terceiros ou ao Poder Público municipal.

Art. 35. Com finalidade de garantir a drenagem natural das águas pluviais, os imóveis situados na área urbana devem resguardar a taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento) sobre a área total do terreno.

§ 1º. As áreas destinadas à drenagem natural das águas pluviais poderão receber cobertura vegetal ou usar cobertura permeável.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 2º. Na hipótese de impossibilidade da utilização de qualquer forma de drenagem, o órgão ambiental do Município deverá ser ouvido, no sentido de propor medida mitigadora.

Subseção III

Do gerenciamento de resíduos sólidos

Art. 36. O Poder Público deve realizar a coleta, a remoção e destino final adequado de resíduos sólidos urbanos, obedecendo a critérios e controle da poluição e minimizando os custos ambientais e de transporte.

§1º. O Poder Público Municipal é o gestor do sistema local de limpeza urbana, a ele cabendo coordenar e executar, diretamente, ou através de gestão associada ou concessão, todos os serviços relativos à limpeza, coleta e destino final adequado dos resíduos sólidos nas áreas urbanas, atendendo as seguintes diretrizes, no prazo máximo de 1(hum) ano a contar da data de aprovação desta Lei:

I – dar destinação final dos resíduos sólidos de qualquer natureza sem causar a poluição do solo e subsolo;

II - coletar e remover resíduos sólidos urbanos domiciliares, quando for o caso;

III – proceder à remoção de resíduos de estabelecimentos não residenciais, em horários apropriados e, mediante pagamento de preço público ou tributo para transporte de materiais ou substâncias perigosas ou que causem risco à saúde;

V - fiscalizar as empresas que executam serviços de remoção de resíduos sólidos urbanos;

V – incentivar a comercialização dos produtos e subprodutos, compostos e reciclados provenientes do tratamento dos resíduos sólidos;

VI – incentivar através de educação junto a população a separação do lixo visando facilitar a coleta seletiva.

§2º. Os resíduos industriais, da construção civil, de grandes comércios e de saúde decorrentes de prestadores privados estarão submetidos a normas específicas que estabeleçam a obrigação de forma diferenciada, isentando o Município do ônus pela prestação deste serviço.

CAPÍTULO III

DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I

Da Habitação

Art. 37. Para assegurar o direito à moradia, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – urbanizar as áreas ocupadas por população de baixa renda;

II – estabelecer programas direcionados á população de baixa renda;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

III – definir no zoneamento espacial da cidade as Áreas Especiais de Interesse Social destinadas à regularização fundiária e urbanística e à produção de habitação social.

Seção II

Do sistema viário de transportes e mobilidade

Art. 38. Com objetivo de garantir o direito de locomoção urbana e reduzir o tempo de deslocamento entre a habitação e o local de trabalho, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I – definir a rede estrutural do município;
- II – estabelecer controle de velocidade nas vias principais;
- III – ampliar o sistema viário, com indicação das melhorias necessárias na estruturação viária existente, com a finalidade de redução dos congestionamentos nos corredores do sistema viário urbano;
- IV – definir corredores exclusivos para transportes públicos de passageiros;
- V – definir locais para estacionamento de veículos próximo às áreas centrais, com a finalidade de evitar congestionamentos na área central;
- VI – elaborar projeto específico para usos que gerem impacto no tráfego;
- VII – estimular o uso de transporte coletivo;
- VIII – dotar o município de locais de paradas de transportes coletivos;
- IX – definir rotas para transporte de cargas pesadas ou perigosas;
- X – firmar convênios com órgãos federais e estaduais com objetivo de controle e licenciamento dos veículos, de forma a promover ações de fiscalização;
- XI – definir critérios para a concessão de transportes públicos, táxi, moto-taxi e vans.

Subseção I

Da hierarquização do sistema viário

Art. 39. As vias abertas à circulação, de acordo com sua utilização, classificam-se em:

I – Vias urbanas - se constitui dos principais acessos viários localizados dentro do perímetro urbano do município constante do Mapa 02, e se classificam em:

a) vias de trânsito rápido: estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas;

b) vias arteriais: permitem ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas;

c) vias coletoras: recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transportes coletivo, compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;

d) via local: promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo;

II – Vias rurais - se constitui das rodovias, federais, estaduais e municipais, que dão acesso a outras cidades, ou localidade rural .

Subseção II

Das Categorias de vias urbanas no Município de Mossoró

Art. 40. A classificação viária das vias de Mossoró, estão constante no Quadro 1 Anexo 1 desta Lei, de acordo com a classificação e velocidade permitida com base no Art 61 da Lei federal 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro):

I – VIA ARTERIAL – forma a principal estrutura viária da cidade, compreendendo grandes volumes de tráfego e desenvolvimento de velocidades mais altas (acima de 60 Km/h):

a) Via Arterial I (Penetração) – constitui os principais acessos a outros municípios/rodovias, com largura mínima de 20,00 m, sendo 14,00m de faixa de rolamento;

b) Via Arterial II (Articulação) – permite articulação e deslocamentos entre regiões extremas, com largura mínima de 18,00 m, com faixa de rolamento de 12,00m;

II – VIA COLETORA – são de importância intermediária na articulação da malha viária urbana, estabelecendo ligações entre as demais vias e as vias alimentadoras das Arteriais (40 Km/h):

a) Via Coletora I (Distribuição) – distribui os fluxos de veículos entre as vias Arteriais e Locais, com largura mínima de 15,00m, faixa de rolamento de 10,00m;

b) Via Coletora II (Apoio) – apóia a circulação da via Arterial, com largura mínima de 14,00m, com faixa de rolamento de 9,00m;

III – VIA LOCAL – caracteriza-se por baixo volume de veículos e desenvolvimento de baixas velocidades (30 km/h):

a) Via Local I – usada como itinerário de transporte coletivo, com largura mínima de 12,00m, faixa de rolamento de 8,00m;

b) Via Local II – usada para acesso direto a áreas residenciais, comerciais e industriais, com largura mínima de 8,00m exceto na Zona Especial Industrial, faixa de rolamento de 5,00m;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Subseção III

Do Patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Art. 41. Com o objetivo de incorporar ao processo permanente de planejamento urbano e ambiental o respeito à memória construída e à identidade das comunidades e locais aprazíveis, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - formular e executar projetos e atividades, com a finalidade de preservação de áreas características como de ambiente paisagístico;

II – destinar áreas para instalação de espaços culturais e artísticos;

III – instituição do tombamento, visando à preservação de bens culturais, históricos, arquitetônicos e locais de ruínas e cavernas, bem como o seu entorno num raio de 100,00m.

TÍTULO IV

DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES

Art. 42. O ordenamento territorial do Município obedece às seguintes diretrizes:

I – planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II – integração entre a área urbanizada do território e a área de proteção e recuperação de mananciais;

III – ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade ou conflitos entre usos ou atividades incompatíveis ou inconvenientes;

c) o uso ou aproveitamento excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;

f) o uso inadequado dos espaços públicos;

g) a poluição e a degradação ambiental.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 43. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

Art. 44. O território do Município fica dividido em duas macrozonas, delimitadas no Mapa nº 01, Anexo 2 integrante desta Lei:

- I – Zona Urbana;
- II – Zona de Interesse Rural.

§ 1º. A Zona Urbana corresponde à porção urbanizada do território, definida conforme a lei do perímetro urbano (Lei nº 1.315/99), com características adequadas a usos diversificados, e com infra-estrutura já instalada ou que sejam facilmente instaladas ou integrem projetos ou programas, de modo a autorizar a intensificação controlada do uso do solo com infra-estrutura.

§ 2º. A área de expansão urbana, faixa intermediária entre a Zona Urbana e a Zona de Interesse Rural, prevista na lei do perímetro urbano, é considerada como área urbana podendo ser admitidas atividades agropecuárias e rurais.

§ 3º. A Zona de Interesse Rural corresponde à porção do território que, por suas características naturais, são destinadas à produção de alimentos, em todos os níveis, devendo ter suas dinâmicas e identidade cultural preservadas, especialmente quanto à atividade agropecuária e ao apoio ao sistema de produção.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 45. As Áreas Especiais localizam-se nas Zonas Urbana e de Interesse Rural, que requerem regime urbanístico específico, a induzir e restringir os parâmetros e padrões de uso e ocupação do solo.

Art. 46. Situam-se na Zona Urbana, as seguintes Áreas Especiais:

- I – Área Especial de Proteção do Cone de Aproximação do Aeroporto – AEPCA;
- II – Área Especial de Interesse Histórico Cultural - AEIHC;
- III – Área Especial de Interesse Industrial – AEI;
- IV – Área Especial Urbana Central – AEUC;
- V – Área Especial de Recuperação Urbana – AERU;
- VI – Área Especial de Adensamento Urbano – AEAU;
- VII - Área Especial de Trânsito Urbano – AETU;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 1º. A Área Especial de Proteção do Cone de Aproximação do Aeroporto – AEPCA corresponde ao perímetro delimitado pela projeção do cone de aproximação de pouso das aeronaves, bem como pela área de propagação de ruídos de acordo com a legislação específica do Ministério da Aeronáutica. Mapa nº 04, Anexo 2

§ 2º. A Área Especial de Interesse Histórico Cultural – AEIHC corresponde à porção do território que, por seu valor arquitetônico, histórico e cultural, sujeita-se ao regime de conservação, recuperação ou preservação das edificações existentes definido no Mapa nº 05, Anexo 2.

§ 3º. A Área Especial de Interesse Industrial – AEI corresponde ao perímetro onde se encontra localizado o atual pólo industrial consolidado, visando ao aproveitamento racional da infra-estrutura já instalada definido no Mapa nº 05, Anexo 2.

§ 4º. A Área Especial Urbana Central corresponde ao centro de comércio e serviços, mantidos os padrões urbanísticos predominantes da área, definidos no Mapa nº 05, Anexo 2.

§ 5º. A Área Especial de Recuperação Urbana corresponde à área próxima ao centro urbano, visando incentivar o uso do solo compatível com a característica histórica da área definido no Mapa nº 05, Anexo 2

§ 6º. A Área Especial de Adensamento Urbano corresponde à porção da cidade destinada à aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade, de modo a combater a especulação imobiliária e reduzir os vazios urbanos, assegurando a otimização da infra-estrutura existente definido no Mapa nº 05, Anexo 2.

§ 7º. A Área Especial de Transito Urbano corresponde ao polígono fechado destinado ao controle do tráfego de acesso e circulação no centro comercial da cidade conforme Mapa nº 05, Anexo 2.

Art. 47. Situam-se exclusivamente na Zona de Interesse Rural:

- I - Área Especial de Segurança Alimentar (AESAs); e
- II - Área Especial de Assentamentos Rurais (AEAR).

§1º. A Área Especial de Segurança Alimentar (AESAs) correspondente à área circundante a Área de expansão urbana, citada no Art. 44, §2º, com extensão de 1 km (um quilômetro) destinada prioritariamente à criação de animais de pequeno e médio porte ou à produção hortifrutigranjeira definida no Mapa nº03.

§2º. A Área Especial de Assentamentos Rurais (AEAR) corresponde às áreas prioritárias para uso em programas de assentamento de reforma agrária definida no Mapa nº03.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 48. Situam-se tanto nas Zonas Urbana e Rural, as seguintes Áreas Especiais:

I – Área Especial de Preservação Ambiental - AEPA;

II – Área Especial de Interesse Social – AEIS

III – Área Especial de Interesse Turístico - AEITUR.

§ 1º. A Área Especial de Preservação Ambiental – AEPA corresponde às áreas de proteção do ambiente natural e das cavernas, instituída para manutenção do equilíbrio ecológico e importância histórica, ficando restritos a usos e ocupações compatíveis com a proteção e recuperação dos mananciais hídricos, os aspectos paisagísticos e científicos relativos à proteção da flora, da fauna, do ambiente protegido e do solo, de acordo com as prescrições constantes no Anexo 1 – Quadro 6 e definida pelo Mapa nº 05 do Anexo II.

§ 2º. As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS correspondem às porções do território municipal ocupada por população de baixa renda destinada à regularização fundiária e urbanística ou à construção de habitação de interesse social ou produção de lotes voltados à moradia popular e definidas no Mapa nº 05.

§ 3º. As Áreas Especiais de Interesse Turístico – AEITUR correspondem às porções do território municipal destinadas a promoção e desenvolvimento de atividades de interesses turísticos.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Do uso do solo

Art. 49. O uso do solo fica classificado em:

I – residencial;

II – não-residencial;

III – misto.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar para constituição de habitação permanente ou temporária.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um uso, residencial e não-residencial ou por mais de uma atividade não residencial na mesma edificação.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 50. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desde que obedecam às condições estabelecidas nesta Lei, determinadas em função:

- I – da característica das zonas;
- II – do objetivo do planejamento;
- III – do nível de incômodo.

Art. 51. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação definidos em função do nível de impacto decorrentes de sua potencialidade como geradores de:

- I – incômodo;
- I – impacto de vizinhança.

Parágrafo Único: considera-se impacto o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Subseção I

Dos usos geradores de incômodo

Art. 52. Para fins de avaliação do nível de incômodo gerado devem ser observados os seguintes fatores:

I – poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;

II – poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado, inerte ou não, na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

III – poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

IV – geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V – vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzem choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem-estar ou à saúde pública;

VI – periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica.

VII – Impacto de trânsito: problemas gerados pelo trânsito excessivo de veículos automotores.

Subseção II

Dos empreendimentos de impacto



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 53. Os empreendimentos de impacto são aqueles que possuem usos ou atividades que possam causar impacto, alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, sejam eles construções públicas ou privadas, residenciais ou não-residenciais.

Art. 54. São considerados empreendimentos de impacto:

I – as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados)

II – os empreendimentos residenciais multifamiliares com mais de 50 (cinquenta) unidades;

III – empreendimentos de uso industrial de natureza poluidora;

IV – qualquer empreendimento não-residencial que tenha capacidade potencial de reunir simultaneamente mais de 200 (duzentas) pessoas;

V – qualquer empreendimento destinado a abrigar atividades de lazer e entretenimento, tais como: clubes, cinemas, teatros, auditórios, bares, boates, restaurantes e similares;

VI – empreendimentos que ocupem mais de uma quadra ou quarteirão urbano.

VII – locais de exploração e extração de petróleo, sal marinho e calcário.

VIII – empreendimentos que gerem trânsito excessivo de veículos automotores.

§ 1º Para aprovação de conjuntos habitacionais com mais de 100 unidades autônomas, deverá ser exigida do empreendedor a implantação concomitante das seguintes obras de infra-estrutura:

I – pavimentação das vias;

II – sistema natural ou construído de drenagem de águas pluviais;

III – sistema de abastecimento d'água;

IV – sistema de esgotamento sanitário coletivo ou autônomo;

V – rede de distribuição de energia elétrica com sistema de iluminação pública;

VI – equipamentos comunitários para esportes e lazer;.

§ 2º. Considera-se empreendimento residencial multifamiliar, a edificação ou conjunto de edificações, destinadas ao uso residencial, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum, dotado de instalações comuns, nos termos da lei específica.

§ 3º. As obras relativas às edificações, instalações e áreas comuns nos condomínios devem ser executadas simultaneamente com as obras das unidades autônomas.

§ 4º. A aprovação dos projetos de condomínio pelo Município está condicionada à apresentação dos projetos técnicos relativos às obras de infra-estrutura.

§ 5º. São também considerados empreendimentos de impacto, as seguintes atividades, independentemente da área construída:

I – shopping center;

II – centrais de carga;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

- III – centrais de abastecimento;
- IV – estações de tratamento;
- V – terminais de transporte;
- VI – transportadora;
- VII – garagem de veículos de transporte de passageiros;
- VIII – cemitérios;
- IX – presídios;
- X – postos de serviços, com venda de combustível;
- XI – depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII – supermercados ou hipermercados;
- XIII – estações de rádio-base;
- XIV – autódromos, hipódromos, parque de vaquejadas, praças esportivas, estádios e ginásios;
- XV – empreendimentos sujeitos à apresentação de estudo prévio de impacto ambiental;
- XVI – hospitais com mais de 20 (vinte) leitos e clínicas médicas, dentárias e laboratórios de análises clínicas com mais de 10 (dez) salas;
- XVII - escolas com mais de 300 (trezentos) alunos por turnos.
- XVIII – depósitos de materiais de construção
- XIX – oficinas automotivas
- XX – serrarias
- XXI – Centro comercial com mais de 10 (dez) lojas
- XXII – Igrejas, templos ou edificações com fins religiosos;
- XXIII – outros empreendimentos que a critério do órgão licenciador, através de justificativa técnica estejam obrigados a apresentação de estudos de impactos.

Art. 55. Para fins de análise dos empreendimentos de impacto são considerados usos geradores de interferência no tráfego, as seguintes atividades:

- I – geradoras de carga e descarga;
- II – geradoras de embarque e desembarque;
- III – geradores de tráfego de pedestres;
- IV – caracterizadas como pólos geradores de interferência de tráfego.

§ 1º. A análise dos usos geradores de interferência no tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Os parâmetros para enquadramento como gerador de interferência no tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

Art. 56. Os empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança deverão apresentar justificativa técnica escrita ao Poder Público municipal, com propostas de adequações viáveis, elaborado por profissional habilitado.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Parágrafo Único. A justificativa técnica de que trata o *caput* deverá obrigatoriamente informar:

- a) a demanda de serviço de infra-estrutura urbana;
- b) verificação da capacidade disponível do sistema viário da vizinhança para absorver o fluxo gerado pelo empreendimento;
- c) estimativa de eventual redução de velocidade do fluxo de tráfego no entorno imediato do empreendimento, principalmente no que concerne aos veículos pertencentes à frota de transporte coletivo regular;
- d) demanda de estacionamento veicular gerada pelas atividades realizadas no empreendimento;
- e) verificação ou demonstração da disponibilidade de vagas de estacionamento, internas ao lote ou nas vias públicas próximas, tendo em vista o atendimento de demanda gerada pelo empreendimento;
- f) verificação da alteração produzida pelo empreendimento nas condições de segurança de tráfego, tanto de veículos automotores quando de pedestres, inclusive soluções técnicas adotadas para o acesso veicular ao lote;
- g) descrição de condições de melhoramento na infra-estrutura viária pública considerada como adequada para minimizar os eventuais impactos negativos do empreendimento sobre a fluidez e segurança do tráfego;
- h) estimativa de fluxo de veículos privados adicionais ao sistema viário da vizinhança pelo empreendimento, levando em conta os períodos críticos de trânsito;
- i) fluxo de pedestres e pessoas;
- j) nível de incômodo sonoro e ambiental.

Art. 57. A análise da justificativa técnica apresentada pelo empreendedor ao Poder Público Municipal deverá ser analisada no prazo de 60 (sessenta) dias, importando o silêncio da Administração na aprovação do projeto, cabendo ao interessado o pagamento das taxas e emolumentos devidos em função da expedição do alvará.

§ 1º. O órgão municipal competente deverá emitir parecer quanto à aprovação do empreendimento e eventuais alterações em seu projeto ou na infra-estrutura pública, visando a mitigação dos impactos previstos.

§ 2º. O Poder Público Municipal poderá exigir do empreendedor a implantação das melhorias na infra-estrutura urbana, como condição para aprovação do projeto.

Art. 58. A instalação de empreendimentos de impacto no Município está condicionada à prévia aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção II

Da ocupação do solo na macrozona urbana



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 59. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I – coeficiente de aproveitamento;
- II – taxa de ocupação;
- III – taxa de permeabilidade do solo;
- IV – recuo;
- V – gabarito;
- VI – garagens e estacionamentos.

Art. 60. São fixados parâmetros urbanísticos para toda a área urbana, conforme prescrições urbanísticas definidas no Quadro 02 do Anexo 1.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos das áreas especiais estão definidas nos Quadros 3 a 10 do Anexo 1.

Subseção I

Do coeficiente de aproveitamento

Art. 61. O coeficiente de aproveitamento corresponde à razão da soma das áreas de superfícies edificadas, pela área total do lote ou terreno, conforme fórmula abaixo:

$$CA = \frac{\sum AE}{AT}, \text{ sendo}$$

CA : Coeficiente de aproveitamento;

$\sum AE$: soma das áreas de superfícies edificadas; e

AT: área total do lote ou terreno.

Parágrafo único. Para definição da área edificada nos empreendimentos multifamiliares deverão ser descontadas as áreas de uso comum e garagens.

Art. 62. São fixados os seguintes coeficientes de aproveitamento básicos:

I – uso residencial multifamiliar:

- a) para unidades privativas de até 50m²: 1,3;
- b) para unidades privativas maiores que 50m² até 80m²: 1,5;
- c) para unidades privativas maiores que 80m² até 110m²: 1,8;
- d) para unidades privativas maiores que 110m² até 140m²: 2,2;
- e) para unidades privativas maiores que 140m²: 2,4;

II – uso residencial unifamiliar: 1,5;

III – uso não-residencial: 3,0.

§ 1º. para efeito desta Lei, no uso misto será utilizado para o cálculo da área das edificações, o indicado para cada uso específico, limitado a um coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 2º. os usos destinados a habitação temporária deverá atender ao índice indicado para residencial multifamiliar.

Art. 63. O coeficiente de aproveitamento máximo (utilização máxima) é definido em razão da disponibilidade de infra-estrutura e perfil de densidade máxima estimada para cada zona, que consta nos Quadros 2 a 10 Anexo 1.

Subseção II

Da taxa de ocupação

Art. 64. A taxa de ocupação do solo estabelece a relação da projeção horizontal da área da edificação sobre a área do lote, expresso em percentagem;

$TO = AP/AT$, sendo

TO : Taxa de ocupação do solo

AP : área de projeção horizontal da edificação

AT : área total do terreno

Art. 65. A taxa de ocupação máxima das edificações no terreno é definida nos Quadros 2 a 10 Anexo 1, de acordo com o uso do imóvel.

Art. 66. No caso de pavimento em sub-solo, deverão ser observados os índices urbanísticos previstos nos Quadros de 2 a 10 do Anexo 1;

Parágrafo Único: Será considerado pavimento em sub-solo aquele que aflore no máximo 1,50 m acima do nível natural do terreno.

Subseção III

Da taxa de permeabilidade

Art. 67. A taxa de permeabilidade do solo consiste na divisão da área da parcela do lote ou gleba que permite a infiltração de água pela área toda do lote ou gleba, expresso em percentagem.

Art. 68. A taxa de permeabilidade mínima das edificações no terreno é definida no nos Quadros 2 a 10 Anexo 1, de acordo com o uso do imóvel.

Subseção IV

Dos recuos

Art. 69. Os recuos são distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 1º. Os recuos mínimos estabelecidos, considerando os usos, para todos os terrenos do município são:

- a) Frontal: de 3,00 m;
- b) Lateral: de 1,50 m;
- c) Fundo: de 1,50 m.

§ 2º. O recuo frontal é medido em relação ao alinhamento do logradouro público.

§ 3º. Quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro, os recuos que dão para estes logradouros serão considerados como recuo frontal.

§ 4º. O recuo lateral é medido em relação à divisa lateral do lote, desde que haja abertura de janelas ou se faça eirado, terraço ou varanda; caso não haja aberturas, o recuo é opcional.

§ 5º. O recuo de fundo é medido em relação à divisa de fundo do lote, desde que haja abertura de janelas ou se faça eirado, terraço ou varanda; caso não haja aberturas, o recuo é opcional.

§ 6º. As edificações construídas, dentro do perímetro urbano, anterior a data de publicação desta lei poderão manter os recuos atuais em reformas e ampliações, desde que não haja agravamento da situação e que se respeite os recuos fixados nesta lei, quando estes apresentarem aberturas, varandas, terraços e eirados.

§ 7º. Em caso de demolição das edificações citadas no §6º que compreenda mais de 70% da edificação existente, os parâmetros urbanísticos desta lei deverão ser obedecidos na nova edificação.

§ 8º. Para efeito de recuo não deverá ser considerado como construção: Guaritas, casas de lixo e gás, além dos pavimentos de garagem em subsolo.

§ 9º. Os pavimentos de garagens devem atender ao recuo frontal, sendo dispensado os recuos laterais e de fundos no térreo.

Art. 70. Nas edificações verticais os recuos laterais e de fundos deverão ser adicionados pela fórmula abaixo:

$R_{ad} = R_{face} + H / 10$, em que:

R_{ad} - é o recuo a ser obedecido;

H - é a altura do prédio, contando do nível da soleira do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura para as edificações com mais de 3 pavimentos, considerando o 1º pavimento como o térreo;

R_{face} - é o recuo previsto para aquela fachada de acordo com o § 1º do artigo 69.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 1º. O recuo adicional será obrigatório após o terceiro pavimento, podendo o primeiro (térreo), o segundo e o terceiro permanecerem com o recuo estipulado no §1º do art. 69.

§ 2º. Para efeito do cálculo do recuo adicional, as sobrelojas e mezaninos serão considerados como pavimento, independente do pé direito adotado.

Art. 71. Os usos diferenciados e de impacto que possam provocar incômodo ao seu entorno poderá apresentar necessidade de recuos adicionais compatíveis com o seu grau de incômodo, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança e ou Ambiental, previstos nos artigos 53 e 54 desta Lei.

Subseção V Dos gabaritos

Art. 72. Gabarito é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o plano horizontal que passa pela média de altura da guia na fachada principal e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação.

Art. 73. Toda edificação deve obedecer ao gabarito máximo G, dado pela expressão:
 $G = 4 (R+L)$, onde:

R - é o recuo de frente da fachada considerada;

L - é a largura total do logradouro.

Parágrafo único. Quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro, o gabarito G será calculado em relação a cada logradouro, sendo determinado o de menor valor.

Art. 74. Na Área Especial de Proteção do Cone de Aproximação do Aeroporto, o controle de gabarito deve observar também às determinações contidas na legislação aeronáutica específica, com base no Mapa nº 04 das Zonas Especiais e Quadro 3 do anexo 1, desta Lei.

Subseção VI Das garagens e estacionamentos

Art. 75. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, de acordo com as especificações constantes nesta Subseção.

§ 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.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 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 portadoras de deficiência física.

Art. 76. Todo projeto de construção deverá apresentar local para estacionamento de veículo na área do lote, na proporção de:

I – residencial unifamiliar:

a) no mínimo uma vaga por unidade familiar com área construída acima de 80,00 m².

II – residencial multifamiliar:

a) no mínimo uma vaga por unidade familiar.

III – não-residencial:

a) comércio e serviços: uma vaga para cada 80,00 m² de área construída ou fração desta;

b) indústria: de acordo com o estudo de impacto de vizinhança e ambiental.

§ 1º. No uso misto as vagas deverão ser calculadas de acordo com a área destinada para cada uso, considerando o *caput* deste artigo e garantindo no mínimo uma vaga.

§ 2º. A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida nos incisos deste artigo, pode ser atendida em outro local, distante no máximo 100m (cem metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

§ 3º. Os imóveis com estacionamento permanente ou garagens com 10 vagas de veículos ou mais deverão apresentar dentro do lote, área para manobra de veículo, carga e descarga.

§ 4º. Nas edificações existentes não serão necessárias as adequações do número de vagas em caso de reformas e ampliações.

§ 5º. Em caso de demolição das edificações citadas no § 4º que compreenda mais de 70% da edificação existente, os parâmetros urbanísticos desta lei deverão ser obedecidas na nova edificação.

§ 6º. Para fins de aplicação das regras deste artigo, considera-se a seguinte área demandada para cada categoria de veículo:

I – veículos leves (carros de passeio): 12,50m² e 2,5 x 5,00 m

II – veículos médios (vans, caminhonetes e similares): 18,00 m² e 3,00 x 6,00 m

III – veículos pesados (ônibus e caminhões): 28,00 m² e 8,00 X 3,50 m.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Seção III

Do Parcelamento do solo na macrozona urbana

Art. 77. Parcelamento é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com objetivo de edificação, ato de iniciativa do titular do domínio, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectada ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetadas, devendo ser realizado na forma de arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro do lote e o reparcelamento e atenderá além das determinações contidas nesta Lei, as contidas na Legislação Federal específica (lei de parcelamento do solo).

Art. 78. O parcelamento do solo observará as zonas de uso e padrões urbanísticos definidos nesta lei.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, devendo o interessado anexar ao projeto respectivo, proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise.

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

§ 3º. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do órgão competente, exigirá 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.

§ 4º. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.

Art. 79. O parcelamento rural poderá se dar, observando o artigo 5º da Lei Federal 4.504/64-Estatuto da Terra.

Parágrafo Único. Na Área Especial de Segurança Alimentar (AESA) a área mínima da gleba será de 2 ha.

Art. 80. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos de baixa cota, alagadiços ou sujeitos a inundações ou acúmulo de águas pluviais, sem que antes sejam adotadas as providências para assegurar o escoamento, drenagem das águas e/ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material prejudicial à saúde ou com materiais cujas características técnicas sejam inadequadas a implantação de edificações, sem que sejam previamente saneados e/ou adotadas medidas de correção dessas características;

III – Nos leitos de cursos de água e nas margens de lagoas de acordo com a lei que instituir o código municipal de meio ambiente.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

IV - em terreno cujas condições geológicas ou hidrológicas não permitam ou não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ambiental;

VI - em áreas de proteção ambiental, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias;

VIII - 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;

IX - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

X - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto.

Art. 81. No parcelamento do solo serão destinadas áreas ao arruamento e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas verdes, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecido nesta lei.

§ 1º Os equipamentos públicos urbanos compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgotamento sanitário e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

§ 2º. Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança.

§ 3º Será também reservada faixa, nos fundos de vales e talvegues, em que não se permitirá qualquer tipo de edificação, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infra-estrutura.

Art. 82. O município, por intermédio do órgão competente, poderá recusar ou alterar, total ou parcialmente, qualquer projeto de parcelamento do solo, tendo em vista:

I - Os objetivos e diretrizes desta lei;

II - O desenvolvimento urbano e econômico do Município;

III - A defesa do meio ambiente e das reservas naturais ou turísticas;

IV - Localização, configuração topográfica e características físicas do solo e do subsolo;

V - Interesse histórico, artístico ou paisagístico.

Art. 83. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado.

Art. 84. A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, quando necessários, desde que, dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 1º. Na hipótese de necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

§ 2º. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 85. Desde a data do 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 da legislação federal em vigor.

Art. 86. O Município deverá usar de todos os meios legais, para impedir a implantação de parcelamentos clandestinos do solo e sua utilização, promovendo a responsabilização civil e criminal dos seus autores.

Art. 87. Todo lote, resultante de parcelamento do solo deverá ter pelo menos uma de suas faces limitadas por logradouro público que permita acesso livre a pessoa e veículos, exceto nos condomínios horizontais fechados dotados de vias internas próprias.

Art. 88. Nenhuma edificação será admitida sua construção em: loteamentos e/ou parcelamento de solo, antes de satisfeita pelo responsável as exigências aplicadas pelo poder municipal.

Subseção I Do Loteamento

Art. 89. Loteamento é a divisão da gleba em lotes, mediante a abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Parágrafo único. 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 a finalidade de dar continuidade à sua malha viária.

Art. 90. A destinação de áreas públicas, em loteamentos, não poderá ser inferior a 35,00%, conforme padrões e normas técnicas pertinentes, devendo atender ao seguinte:

I – Na zona urbana:

- a) 20 % (vinte por cento) para vias de circulação;
- b) 5 % (cinco por cento) para áreas verdes;
- c) 10 % (dez por cento) para usos institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

II – Na zona rural

- a) 10 % (dez por cento) para vias de circulação;
- b) 20 % (vinte por cento) como reserva legal;
- c) 5% (cinco por cento) para usos institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários

§ 1º. As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão ser preferencialmente reservadas para construção de praças, escolas, equipamentos de saúde e lazer, podendo ser implantados outros equipamentos comunitários, a critério do órgão municipal, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

§ 2º. Os índices apresentados nos incisos I e II poderão sofrer variações em até 15%, com exceção da alínea b) do inciso II, mantendo-se em todos os casos, o percentual mínimo estabelecido no *caput*.

Art. 91. O lote mínimo previsto para toda área urbana do Município será de 200,00 m² e testada mínima, de 10,00m com exceção das Áreas Especiais.

Art. 92. O loteador que parcelar lotes a partir de 250,00 m², terá redução do valor de pagamento das taxas de licenciamento da aprovação do loteamento em até 50%, sendo:

- I – Desconto de 15% para lotes de 250m² a 300m² exclusive;
- II - Desconto de 30% para lotes de 300m² a 360m² exclusive;
- III - Desconto de 50% para lotes de 360m² ou maior;

Art. 93. A área mínima para os lotes localizados na Área Especial de Interesse Industrial será de 1.500,00 m²

Art. 94. O projeto de loteamento deverá ser elaborado e assinado por profissional habilitado e apresentado em meio impresso (04 cópias) e em meio magnético (01 cópia) elaborado em programa tipo CAD, contendo os seguintes elementos:

I - planta geral do loteamento indicando:

- a) terreno a ser submetido ao loteamento, indicando área, limites, ângulos; e dimensões;
- b) identificação dos lotes, das quadras, e das vias com meios-fios;
- c) topografia do terreno, indicando curvas de níveis existentes e propostas, terraplanagem;
- d) áreas verdes e de equipamentos públicos;
- e) disposição, forma e dimensionamento exato das áreas verdes e daquelas destinadas a usos institucionais, das quadras e vias de circulação;

II – Planta de situação contendo:

- a) confinantes
- b) equipamentos e arruamentos existentes no entorno
- c) dimensões da gleba
- d) norte magnético ou verdadeiro



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

- III – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- IV - seções transversais e longitudinais das vias de circulação;
- V - projeto completo do sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais;
- VI - projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras de arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição;
- VII – projeto completo para o sistema de esgotamento sanitário;
- VIII - projeto completo para o sistema de alimentação e distribuição de água potável;
- IX - projeto completo para o sistema de distribuição de energia elétrica;
- X – anotação de responsabilidade técnica (ART) do projeto.
- XI – memorial descritivo indicando as características e condições urbanísticas do loteamento, as áreas que passarão ao domínio público, enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

§1º. A apresentação do projeto em meio impresso também deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal.

§2º. O órgão competente da Prefeitura poderá adotar outro tipo de arquivo para apresentação dos projetos previsto no *caput*, bem como definirá o tipo de mídia de meio magnético.

Art. 95. É de responsabilidade do loteador a instalação de placas de identificação das quadras e lotes e as obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

Art. 96. 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 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de caducidade da licença, aplicando-se neste caso, o disposto no Art. 98 desta Lei.

Art. 97. Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o órgão competente da Prefeitura notificará o loteador para que o mesmo providencie a sua regularização:

- I – em 60 dias, no caso de licenciamento; e
- II – em 90 dias, no caso de execução em desacordo com o projeto.

§ 1º. Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento, utilizando o instrumento de Consórcio Imobiliário, previsto na lei federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e da defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, ressarcindo-se das despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

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

Subseção II Do desmembramento

Art. 98. Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em glebas menores ou em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. Será permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial com o objetivo de separar partes deste, desde que não a descaracterize.

Subseção III Do Desdobramento

Art. 99. Desdobramento ou desdobro é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes.

§ 1º. Os novos lotes formados devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação.

§ 2º. O desdobramento deve ser averbado no registro de imóveis competente.

Subseção IV Do Reloteamento

Art. 100. Reloteamento é a modificação em loteamento existente ou licenciado, alterando as dimensões e a quantidade de lotes, sem afetar a área total da gleba e das quadras.

§1º. É obrigatório o reloteamento a fim de:

- a) regularizar a configuração dos lotes;
- b) executar projetos de regularização fundiária;

§ 2º. Os novos lotes formados devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação.

§ 3º. O reloteamento deve ser levado ao registro de imóveis, após aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Subseção V Do Remembramento

Art. 101. Remembramento é a junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes ou ainda glebas para constituir um único imóvel.

Art. 102. Não será admitido o remembramento quando possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico ou estejam incluídos em áreas de preservação ambiental, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, lagoas, aterros sanitários e áreas de formação geológica instáveis.

Art. 103. Não serão aprovados os projetos de remembramento, através do novo ordenamento de imóveis que possam atingir ou comprometer áreas de segurança, de preservação histórica, artística, paisagística ou de salubridade pública.

Seção IV Loteamento em Áreas de Interesse Social

Art. 104. No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados quanto à destinação de áreas públicas, urbanização e parâmetros urbanísticos de área e dimensões.

§ 1º. Em parcelamento do solo em áreas de interesse social, será reservada uma gleba mínima equivalente a 4% (quatro por cento) da área total destinada para área verde, usos institucionais e/ou equipamentos públicos comunitários, e os lotes poderão ter 80m² (oitenta metros quadrados) de área e testada mínima de 5 m (cinco metros).

§ 2º. A regularização de parcelamento do solo, nas AEIS, considerará, como padrão, aquele predominante na área de implantação, ou o que vier a ser determinado na lei específica que criar a AEIS.

Art. 105. Os programas habitacionais e as edificações de interesse social que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração da comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às normas desta Lei, com as exceções estabelecidas em legislação específica.

Art. 106. Para os efeitos desta Lei, os programas habitacionais de interesse social classificam-se nas seguintes categorias:

- I - os que beneficiam famílias com renda de até um salário mínimo;
- II - os que atingem famílias com renda entre 1 (um) e 3 (três) salários mínimos.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 107. Consideram-se habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares horizontais, quando possuírem área mínima de 27,00 m² (vinte e sete metros quadrados) e máxima de 52,00 m² (cinquenta e dois metros quadrados) desde sirva exclusivamente para moradia e o seu lote possua área igual ou inferior a 250m².

Seção V

Dos condomínios urbanísticos horizontais

Art.108. Considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 109. É permitida a instituição de condomínios urbanísticos horizontais, de uso residencial, mediante o atendimento dos seguintes requisitos:

- I – indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
- II - área mínima da fração ideal de terreno de 150,00 m² ;
- III – área comum não inferior a 25% da área total, destinada a ruas, áreas de recreação, esporte e lazer e outros usos comuns;
- IV – acesso do condomínio urbanístico à via pública;
- V - a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público localizadas externamente ao perímetro fechado;
- VI – se for o caso, indicação das faixas não-edificáveis, das Áreas Especiais de Preservação Ambiental e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização;
- VII – a implantação do sistema viário interno;
- VIII – indicação da localização da infra-estrutura básica a ser instalada.

§ 1º. Aplicam-se todos os padrões urbanísticos para imóveis autônomos definidos neste Plano Diretor, com exceção dos recuos frontais quando os fundos das unidades se direcionem para o logradouro, devendo esta fachada manter no mínimo 1,50 metros de afastamento.

§ 2º. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura interna dos condomínios urbanísticos, inclusive iluminação, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 3º. A manutenção de que trata o § 2º pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

§4º. Tem acesso irrestrito o Poder Público ao perímetro interno aos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 110. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I – instrumentos de planejamento:

- a) plano plurianual;
- b) lei de diretrizes orçamentárias;
- c) lei de orçamento anual;
- d) planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) planos, programas e projetos setoriais;
- f) programas e projetos especiais de urbanização;
- g) instituição de unidades de conservação;
- h) zoneamento ambiental;
- i) plano de bacia hidrográfica.

II – instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- c) desapropriação, inclusive com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) áreas especiais de interesse social;
- e) outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- l) estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- m) regularização fundiária.

III – instrumentos tributários e financeiros:

- a) impostos municipais diversos;
- b) taxas e tarifas públicas específicas;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais.
- e) preços públicos;
- f) multas.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

IV – instrumentos jurídico-administrativos:

- a) servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) contratos de gestão com concessionária de serviços públicos;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação de imóvel em pagamento de dívida.
- i) consórcios públicos.

V – instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) orçamento participativo;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 111. O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do titular do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º Considera-se titular do solo urbano, para efeitos do disposto no *caput* deste artigo:

- I - proprietário;
- II – superficiários;
- III – posseiros em condição de adquirir a propriedade mediante usucapião;
- IV – enfiteuta;
- V – compromissário comprador com compromisso de compra e venda registrado.

§ 2º. Fica facultado aos titulares dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 3º. É considerado solo urbano não edificado ou subutilizado, terrenos e glebas com áreas igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) cujo coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual ou inferior 0,05.

§ 4º. Serão dispensados destes instrumentos:

I – os imóveis subutilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II – os imóveis integralmente utilizados como postos de abastecimento de veículos;

III – os imóveis utilizados como áreas verdes.

IV – os locais destinados: a drenagem de águas pluviais, clubes, lazer, parque aquático, estacionamentos, hotéis fazenda, resorts, embarque e desembarque de pessoas e cargas, e outras edificações afins.

§ 5º. É considerado imóvel não utilizado todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80 % (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 anos, ressalvados os casos resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 6º. No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 112. São considerados passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nos seguintes bairros, especificados no Mapa 5 Anexo II:

I – Todo o bairro do Centro;

II – todo o bairro Doze Anos;

III – todo o bairro Alto da Conceição;

III – todo o bairro Bom Jardim;

IV – Polígono anterior ao anel viário da BR 304 no bairro da Abolição;

V – Polígono anterior ao anel viário da BR 304 no bairro Nova Betânia.

VI – Polígono em parte do bairro Lagoa do Mato.

VII – Polígono ao longo da avenida Rio Branco.

Art. 113. Os imóveis nas condições a que se referem os §§ 3º, 4º e 5º do art.111 serão identificados e seus titulares notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Município, ao titular do solo (art.111§1º) ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 2º. Os titulares dos imóveis notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da data do protocolo do pedido de aprovação do projeto.

§ 4º. As edificações enquadradas no § 5º do Art. 111 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 5º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 114. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 111 e 112, o Município aplicará alíquotas progressivas no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o titular cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, conforme o caso.

§ 1º. Para fins de cobrança do IPTU progressivo no tempo, são fixadas as seguintes alíquotas:

- I – 1º ano: alíquota de 2%;
- II – 2º ano: alíquota de 3%;
- III – 3º ano: alíquota de 5%;
- IV – 4º ano: alíquota de 8%;
- V – 5º ano em diante: alíquota de 10%.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no art 110 desta lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva, de que trata este artigo.

Art. 115. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel se localiza, após a notificação prevista no inciso I, do § 1º, do Art 113;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá a destinação adequada do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório e tendo como fim o interesse público.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art 113 desta Lei.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 116. O Poder Executivo Municipal, com base nas atribuições de ordenação do território, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e na legislação federal de regularização de loteamento e parcelamento do solo e edificações deverá incorporar os assentamentos precários, favelas e loteamentos irregulares, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização dos seguintes instrumentos:

I – criação de Áreas Especiais de Interesse Social;

II – concessão do direito real de uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;

III – a concessão especial para fins de moradia;

IV – a usucapião especial de imóvel urbano;

V – o direito de preempção;

VI – a assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita.

Art. 117. O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Cartórios Registrários, dos Governos Estadual e Federal, bem como grupos sociais com o objetivo de equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 118. O Poder Executivo Municipal deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública municipal, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

§ 1º. O Poder Executivo Municipal poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diverso daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I – área de risco cuja situação não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II – área de uso comum do povo, com outras destinações prioritárias de interesse público;

III – área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

IV – área de comprovado interesse da defesa nacional, de preservação ambiental e de proteção de ecossistemas naturais;

V – área reservada à construção de represas e obras congêneres.

§ 2º. Para atendimento do direito previsto no parágrafo anterior, a moradia deverá estar localizada preferencialmente num raio de até 600m do local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local, a ser determinado pelo Município.

§ 3º. A concessão de Uso Especial para fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 4º. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 5º. Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Executivo Municipal recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 6º. É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 119. O Poder Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas das Áreas Especiais de Interesse Social, para a melhoria das condições de habitação e saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 120. O Poder Executivo poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, conforme Mapa nº 05.

Capítulo IV

Do Direito de Superfície

Art. 121. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo, especialmente em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários e em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização. Parágrafo único. Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.

CAPÍTULO V

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 122. O Poder Público municipal poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Parágrafo único. O direito de preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 123. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 1º. São considerados passíveis de direito de preempção as áreas localizadas nos seguintes bairros, além das Áreas Especiais de Proteção Ambiental, e especificadas no Mapa 05 Anexo 2.

- I – Bairro do Centro;
- II – Bairro Rincão;
- III – Bairro Presidente Costa e Silva;
- IV – Bairro Aeroporto;
- V – Bairro Alagados;
- VI – Bairro Bom Jardim;
- VII – Bairro Lagoa do Mato;
- VIII – Ao longo da Av. Rio Branco;
- IX – Distrito Industrial;
- X – Em torno da Área Especial de Preservação Ambiental.

§2º. As áreas destinadas a aplicação do Direito de Preempção citadas no capítulo anterior estão sujeitas aos seguintes fins citados no art 123 desta lei:

- a) Áreas Especiais de Proteção Ambiental – Incisos VI, VII e VIII;
- b) Centro – Incisos IV, VI, VII e VIII;
- c) Presidente Costa e Silva – Incisos I, II, III, IV, V e VI;
- d) Rincão - Incisos I, II, III, IV, V e VI;
- e) Aeroporto – Incisos I, II, III, V e VI;
- f) Alagados - Incisos VI e VII;
- g) Bom Jardim - Incisos VI e VIII ;
- h) Lagoa do Mato – Incisos VII e VIII;
- i) Ao longo da Avenida Rio Branco – Incisos III, IV, V e VI;
- j) Distrito Industrial - Inciso IV;
- k) Em torno da Área Especial de Preservação Ambiental – Incisos VI, VII e VIII.

§3º. O direito de preempção será exercido sobre lotes com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 124. O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel localizado na área do direito de preempção, o proprietário deverá notificar sua intenção de vender o imóvel ao órgão ordenador do espaço territorial do Município, para que o mesmo, no prazo máximo de trinta dias contados no recebimento da notificação, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I – proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

- II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.
- IV – declaração do proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 125. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, no prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º. O Poder Executivo publicará, em órgão oficial e em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do Art 124 da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência na hipótese de apresentação de futuras propostas de aquisição onerosa do imóvel, dentro do prazo legal de vigência do direito de preferência.

Art. 126. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 1º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito, devendo o Poder Executivo promover as medidas cabíveis para declaração de nulidade da alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 127. Lei municipal específica definirá as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VI

A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 128. A outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico, definido no art. 62, podendo o coeficiente de aproveitamento máximo equivaler a 120% do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º. A concessão da outorga onerosa do direito de construir será imediatamente suspensa mediante decreto do Poder Executivo, em caso de constatação de impacto negativo na infra-



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

estrutura decorrente da aplicação do solo criado ou o risco de comprometimento da paisagem urbana, mediante decisão devidamente fundamentada.

§ 2º. O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 3º. Caso o monitoramento a que se refere o § 2º deste artigo revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a concessão do direito de construir e o recebimento da transferência do direito de construir poderão ser suspensas por até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Poder Executivo neste sentido.

§ 4º. O prazo previsto no § 3º poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, caso permaneça a saturação na infra-estrutura.

Art. 129. As áreas passíveis de utilização da Outorga Onerosa (solo criado) são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente de aproveitamento máximo, de acordo com o Anexo 2 Mapa 5 das áreas Especiais.

Parágrafo único. Para efeito da aplicação da outorga onerosa serão considerados como áreas passíveis para receberem tal instrumento a Área Especial de Adensamento Urbano (AEAU) constante no Anexo II Mapa nº 05 que compreende os seguintes bairros:

- I – Todo o bairro do Centro;
- II – Todo o bairro da Boa Vista;
- III – Todo o bairro do Alto da Conceição;
- IV – Todo o bairro do Doze Anos;
- V – Todo o bairro do Bom Jardim;
- VI – Polígono anterior ao anel viário da BR 304 no bairro da Abolição;
- VII – Polígono anterior ao anel viário da BR 304 no bairro de Nova Betânia.

Art. 130. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do direito de construir acima do índice de utilização básico, será calculada segundo a equação:

$$V_o = A_c \times CUB \times f_p$$

Onde:

V_o = valor da outorga em Reais

A_c = valor da área construída que excede o potencial básico de construção em número valor absoluto

CUB = custo do metro quadrado da construção fixado pelo SINDUSCON em Reais

f_p = fator de planejamento igual a:

0,06 considerando empreendimentos até 1.000,00 m².



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

0,08 considerando empreendimentos entre 1.000,00 m² e 5.000,00 m² e
0,10 para empreendimentos acima de 5.000,00 m² de área de construção total e valor absoluto.

Art 131. São isentos de pagamento do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- I – as edificações unifamiliares;
- II – os hospitais e equipamentos congêneres de interesse público;
- III – instituições de ensino regular;
- IV – hotéis e pousadas nas áreas de interesse turístico;
- V – para produção de habitação de interesse social.

§1º. Na produção de habitação de mercado popular o valor da outorga será reduzido em 50% (cinquenta por cento).

§2º. Em caso de descumprimento da destinação que motivou a utilização do fator de deságio, o Poder Executivo procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

Art. 132. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de que trata esta Lei, somente podendo ser utilizado para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV – Infra-estrutura urbana.

Art. 133. O proprietário poderá optar pelo pagamento da outorga onerosa do direito de construir, em espécie, ou mediante:

- I – doação de bens imóveis mediante avaliação prévia pelo valor de mercado (valor venal);
- II – execução de obras para o desenvolvimento urbano municipal de acordo com determinação do poder municipal.

CAPÍTULO VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADA

Art. 134. Operações Urbanas consorciadas é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado e tem por finalidade:

- I – implantação de equipamentos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

- III – implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII – melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 135. Fica permitida Operação Urbana Consorciada no bairro do Bom Jardim, a Área Especial de Interesse Histórico e Cultural (AEIHC) e a Área Especial Urbana Central (AEUC), delimitadas no Mapa nº 05 Anexo 2.

Art. 136. Cada nova área de Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II – finalidade da operação;
- III – programa básico de ocupação da área;
- IV – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V – estudo de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos.
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- VIII – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso de necessidade de remover os moradores de assentamentos subnormais;
- IX – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- X – instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- XI – estoque de potencial construtivo adicional;
- XII – fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo Único. Os recursos obtidos pelo Poder Público serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, dentro da área definida na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 137. A outorga onerosa do direito de construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), se regerá, exclusivamente, pelas disposições de lei específica ou da lei que criou a OUC, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações urbanas.

Parágrafo Único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

CAPÍTULO VIII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 138. O Poder Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo Único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 139. Poderá ser transferido o Potencial Construtivo do imóvel, limitado a:

- I - 80% da área cedente para imóveis até 1.000 m²;
- II - 40% da área cedente para imóveis acima de 1.000 até 10.000 m²; ou
- III - 35% da área cedente para imóveis acima de 10.000 m².

Parágrafo Único: Quando ocorrer a doação de imóvel ao Poder Público Municipal, o Potencial Construtivo a ser recebido corresponderá a duas vezes o potencial definido no *caput*, limitado a 100%.

CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 140. Os empreendimentos de impacto especificados no artigo 54 dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

§ 1º Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com e sem a implantação do empreendimento ou atividade.

§ 2º Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é o relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 3º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII – nível de ruídos;
- IX – qualidade do ar;
- X – vegetação e arborização urbana;
- XI – capacidade da infra-estrutura de saneamento.

§ 4º. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 141. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente municipal, por qualquer interessado.

§ 1º. Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV será fornecida quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 3º. O empreendedor, num prazo de até quinze dias, dará publicidade ao RIV em pelo menos dois jornais de circulação local. Igual período será facultado a qualquer interessado para requerer Audiência Pública conforme exposto no §2º deste artigo.

Art. 142. O Poder Executivo, com base na análise dos estudos apresentados, poderá exigir do empreendedor, às suas expensas, a execução de medidas mitigadoras, dentre as quais:

- I – adequação do parque de estacionamento;
- II – indicação das baias de entrada e acomodação;
- III – melhoria no sistema viário com implantação de pavimentação, iluminação e correções de drenagem;
- IV – drenagem das águas pluviais acumuladas em função do empreendimento;
- V – colocação de equipamentos para redução da poluição em seus diversos níveis.

Art. 143. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deve atender aos seguintes requisitos:

- I – ART do responsável técnico habilitado;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

- II – relatório do uso específico a que se destina o imóvel;
- III – descrição das áreas, vagas de veículos e número de pessoas esperadas;
- IV – situação do sistema viário;
- V – destinação final dos resíduos sólidos;
- VI – proximidade dos cursos d'água;
- VII – forma de infiltração e destinação das águas pluviais.

Parágrafo único. Caso o imóvel esteja situado em via principal do sistema viário, deverá o empreendedor apresentar opção principal de entrada por vias adjacentes, caso possível.

CAPÍTULO X

DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Art. 144. Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização, formado pelos seguintes recursos:

- I – dotações orçamentárias
- II – doações e transferências de recursos por outros entes federados;
- III – receitas provenientes de Outorga Onerosa;
- IV – receitas provenientes de operações urbanas consorciadas;

Art. 145. Os recursos oriundos do Fundo Municipal de Urbanização destinam-se a:

- I – implantação, estruturação e manutenção do sistema de planejamento;
- II – programas de interesse social provenientes das diretrizes básicas e em projetos específicos;
- III – regularização fundiária;
- IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VIII – investimento em Infra-estrutura urbana;
- IX – criação de unidades de conservação ou outras áreas de interesse ambiental;
- X – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

TÍTULO VI

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

Art. 146. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento Urbano (SIMPLURB) que garantirá a implantação, revisão e acompanhamento deste Plano Diretor, composto pelo Conselho da Cidade de Mossoró, como um processo contínuo, dinâmico e flexível, que tem por objetivos:

- I – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;
- II – garantir o gerenciamento eficaz direcionado à melhoria da qualidade de vida;
- III – instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor de Mossoró.

Art. 147. O SIMPLURB atua nos seguintes níveis:

- I – nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II – nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação;
- III – nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 148. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Ambiental é o órgão central do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, responsável por sua coordenação, com as seguintes funções:

- I – coordenar a implantação, revisão, acompanhamento e avaliação do Plano Diretor, legislações edilícias, Código de obras, posturas e edificações, Código de Meio Ambiente e dos demais planos urbanísticos;
- II – elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de legislação urbanística, edificação e ambiental, inclusive dos instrumentos implementadores da política urbana;
- III – implantar, coordenar e manter atualizado o cadastro técnico territorial multifinalitário municipal (CTTMM), composto de um sistema de informações sobre a cidade, que acompanhe o seu desenvolvimento e transformações;
- IV – Gerir o Fundo Municipal de Urbanização.

Art. 149. Fica assegurada a participação popular no processo de planejamento urbano e ambiental, das seguintes formas:

- I – mediante representação da sociedade civil no Conselho Municipal da Cidade de Mossoró e suas Câmaras Temáticas e Técnicas;
- II – pelo acesso às informações disponíveis;
- III – por meio de encontros locais e das câmaras temáticas e técnicas, a serem promovidos periodicamente pelo órgão de coordenação.

Art. 150. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – Conselho da Cidade de Mossoró, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano e ambiental;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- V – acesso às informações disponíveis;
- VI – encontros locais e de Câmaras Temáticas, a serem promovidos periodicamente pelos órgãos municipais responsáveis;
- VII – integração dos conselhos de políticas setoriais no Conselho da Cidade de Mossoró.
- VIII – Conferência Municipal de Política Urbana;
- IX – Assembléias territoriais de política urbana;
- X – plebiscito e referendo popular;
- XI – Conselhos Municipais relacionados à política urbana.

Art. 151. Anualmente, o Poder Executivo dará conhecimento ao Conselho da Cidade de Mossoró relatório de gestão do exercício e plano de diretrizes para o próximo período.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO DA CIDADE DE MOSSORÓ

Art. 152. Fica criado o Conselho da Cidade de Mossoró órgão colegiado de natureza consultiva, integrante da estrutura da SEDETEMA, tendo por finalidade propor diretrizes para a formulação e implantação da política municipal de desenvolvimento territorial urbano e rural, bem como acompanhar as execuções e implementações do Plano Diretor de Mossoró e suas legislações complementares compostas de:

- I - Código de Obras e Posturas;
- II - Código de Meio Ambiente.

Parágrafo único. A participação da população será assegurada no sistema de planejamento municipal através do Conselho da Cidade de Mossoró e suas Câmaras Temáticas

Art. 153. Compete ao Conselho:

- I - Propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades municipais de desenvolvimento territorial;
- II - Acompanhar a implantação da política municipal contida nos instrumentos legais de desenvolvimento territorial, em especial a política de Habitação, Saneamento Ambiental, Transporte e Mobilidade e recomendar as providências necessárias ao conjunto do objeto;
- III - Propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alterações da legislação pertinente;
- IV - Emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Plano Diretor e dos demais atos normativos relativo à política de planejamento territorial do município;
- V - Aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros;
- VI - Promover a realização de seminários com o objetivo de apresentar sua programação e ações desenvolvidas;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

VII – Fiscalizar a aplicação dos recursos que compõe o Fundo Municipal de Urbanização.

Parágrafo único. O Conselho da Cidade de Mossoró será presidido pelo titular da SEDETEMA.

Art. 154. O Conselho da Cidade de Mossoró será composto por:

I – 07 representantes do Poder Executivo Municipal, sendo um de cada órgão;

a) Secretária do Desenvolvimento Territorial e de Meio Ambiente;

b) Secretaria da Cidadania;

c) Secretaria de Serviços Urbanos, Trânsito e Transportes;

d) Secretaria de Desenvolvimento Econômico;

e) Secretaria do Planejamento e Gestão Financeira.

f) Gerencia Executiva de Desenvolvimento Urbanístico

g) Gerencia Executiva da Gestão Ambiental

II - um representante dos Conselhos Comunitários;

III – um representante da classe empresarial;

IV - um representante dos sindicatos dos trabalhadores;

V - um representante de Organizações Não Governamentais;

VI – um representante do legislativo municipal;

VII – um representante das entidades de ensino superior.

VIII – um representante do CREA/RN.

IX – um representante da zona rural

§ 1º. Os membros do Conselho da Cidade terão suplentes indicados junto com os titulares.

§ 2º. Os representantes da sociedade civil serão escolhidos pelas organizações a que pertençam.

§ 3º. O regimento interno do Conselho da Cidade será aprovado por resolução.

§ 4º. Poderão ser convidados a participar como observadores e colaboradores, profissionais de áreas específicas que possam contribuir tecnicamente para esclarecimentos de assuntos tratados no Conselho.

§ 5º. Os membros do conselho serão nomeados pelo Prefeito Municipal.

§ 6º. O Conselho da Cidade deliberará mediante resolução, por maioria simples, tendo seu presidente o voto de qualidade.

Art. 155. Os membros do Conselho da Cidade terão mandato de dois anos.

§ 1º. A participação no Conselho da Cidade não será remunerada, constituindo em serviço público relevante.



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

§ 2º. Os membros da sociedade civil poderão ser reconduzidos uma única vez consecutiva.

Art. 156. O Conselho da Cidade terá as seguintes câmaras temáticas:

I - Habitação

II - Saneamento Ambiental

III - Trânsito, Transporte e Mobilidade

IV - Planejamento e Gestão Territorial

Parágrafo Único. O Conselho da Cidade poderá criar outras Câmaras Temáticas, na forma de seu regimento interno.

Art. 157. Cada membro do Conselho integrará uma câmara temática, nas quais poderá requisitar técnicos da área de abrangência para discutir e exercer assuntos de sua câmara especializada.

Art. 158. O regimento interno será aprovado no prazo de 90 dias a contar da data de sua instalação.

Art. 159. Cabe a SEDETEMA promover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho da Cidade, exercendo as atribuições da secretaria executiva.

Art. 160. Para cumprimento das funções, o Conselho da Cidade contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento da SEDETEMA.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 161. O Sistema de Informações Municipais (SIM) tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográfico, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º. Para a consecução dos objetivos do Sistema deverá ser definida unidade territorial de planejamento e controle.

Art. 162. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I – da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

II – democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial às relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV

DA REVISÃO DE MODIFICAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 163. A lei que institui o plano diretor deverá ser revista a cada dez anos, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

Parágrafo único. A critério do Conselho da Cidade, a revisão do plano diretor poderá ser realizada em período inferior ao estipulado no caput desse artigo.

TÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 164. Salvo disposições contidas em normas especiais, o cometimento de infrações às disposições desta Lei sujeita o infrator às seguintes penalidades:

- I – notificação;
- II - embargo;
- III - multa;
- IV - cassação da licença;
- V – interdição;
- VI – demolição.

Parágrafo único. Lei disciplinará a aplicação das penalidades referentes ao descumprimento do Plano Diretor

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 165. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal:

- I – Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação;
- II – Projeto de Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- III – Projeto de Lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Mossoró;
- IV – Projeto de Lei das Áreas Especiais;
- V – Projeto de Lei disciplinando o Estudo de Impacto de Vizinhança;



Prefeitura Municipal de Mossoró

Gabinete da Prefeita

VI – Projeto de Lei específica dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade.

Art. 166. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

Anexo I

Quadro 1; Quadro 2; Quadro 3; Quadro 4; Quadro 5; Quadro 6; Quadro 7; Quadro 8 Quadro 9 e Quadro 10

Anexo II

Mapa 1; Mapa 2; Mapa 3; Mapa 4 e Mapa 5

Art. 167. Está lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data da sua publicação.

PALÁCIO DA RESISTÊNCIA, em Mossoró-RN, 11 de dezembro de 2006.

Maria de Fátima Rosado Nogueira
Prefeita