



## **Lei Complementar nº 340/2017, de 17 de Agosto de 2017**

### **Dispõe sobre o Uso e Parcelamento do Solo Urbano e Rural no Município de Major Sales e dá outras providências.**

O **Prefeito Municipal de Major Sales**, estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais e o disposto nos incisos I e XVII, do Art. 5º, no inciso V, do Art. 12 e no inciso V, do Art. 44, da Lei Orgânica Municipal,

Faço saber que a **Câmara Municipal de Vereadores** aprovou e **EU**, com base no Art. 49, da Lei Orgânica Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar.

#### **TÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento, de uso e de ocupação do solo nas áreas consideradas como urbanas pela Lei do Perímetro Urbano de Major Sales, além da área urbanizada, aplicando-se, excepcionalmente, à Área de Expansão Urbana – AEU, compreendendo comunidade de Fazenda Nova, na forma da desta Lei Complementar.

§ 1º - São entendidas como Áreas Urbanas, aquelas abrangidas pelo perímetro urbano da Sede e a Área de Expansão Urbana de Fazenda Nova, conforme descrições constantes na Legislação Municipal, após sua identificação, mapeamento e classificação, previstos nesta Lei Complementar e no Plano Diretor.

§ 2º- As Áreas localizadas na Zona Urbana e Rural têm suas normas de uso e ocupação do solo propostas nesta Lei Complementar, devidamente aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

**Art. 2º** Fazem parte das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

- I - zoneamento do Município;
- II - perímetro das áreas urbanas da Sede e de Fazenda Nova;
- III - hierarquização das vias;
- IV - fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo;
- V - disciplina do parcelamento do solo.

**Art. 3º** Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei Complementar, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço urbano, os preceitos e determinações do Código de Posturas e o de Obras e Edificações,



os quais também compõem a Legislação Urbanística Básica - LUB, do Município.

## TÍTULO II DO ZONEAMENTO DAS ÁREAS URBANAS

### CAPÍTULO I DAS ZONAS UTILIZADAS

**Art.4º** O solo urbano do Município será dividido nas seguintes zonas:

- I - Zona de Uso Misto – ZUM;
- II - Zona de Extensão Urbana– ZEU;
- III - Zona de Interesse Social – ZIS;
- IV - Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC;
- V - Zona de Proteção Ambiental – ZPA;
- VI - Zona de Indústria e Comércio – ZIC;
- VII - Zona de Área Especial – ZAE.

**Art.5º** Nas Zonas definidas por esta Lei Complementar, o uso e a ocupação do solo deverão observar a capacidade do solo e condições de salubridade ambiental, e as possibilidades de instalação de infraestrutura urbana.

**Art. 6º** Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, quaisquer atividades poderão se instalar nas áreas urbanas do Município, desde que garantam as condições a seguir especificadas:

- I - condições sanitárias:
  - a) abastecimento de água;
  - b) coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
  - c) condições de drenagem;
  - d) acondicionamento e destino de resíduos sólidos;
- II - condições urbanísticas:
  - a) respeito aos índices urbanísticos;
  - b) capacidade do sistema viário;
  - c) previsão para áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada.
- III - condições ambientais:
  - a) preservação do meio ambiente natural e cultural;
  - b) respeito à legislação ambiental vigente;
  - c) respeito aos índices de controle de poluição.

**Parágrafo Único.** O desrespeito e a inobservância de qualquer item dessas condições impede o licenciamento dos projetos urbanísticos e construtivos.

### Seção I Da Zona de Uso Misto- ZUM



**Art.7º** A Zona de Uso Misto - ZUM, corresponde à área apta e hoje ocupada, a qual apresenta características consolidadas, em consolidação ou de interesse especial, permitindo uma diferenciação do uso compatível com as características do seu Sistema Viário Urbano.

**Art. 8º** Na Zona de Uso Misto é permitido todos os usos urbanos, vedados os de usos de meio econômicos poluentes e institucionais quando gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias.

**§ 1º** - Para os efeitos deste artigo, serão consideradas impactantes sobre o meio urbano, os usos econômicos e ou institucionais de grande porte, entendidos como aqueles que envolvem a utilização de áreas construídas superiores a 4.500m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos mil metros quadrados).

**§ 2º** - A Zona de Uso Misto – ZUM, por sua localização, características e atributos, configura área estratégica para a aplicação de instrumentos de política e realização de investimentos e operações urbanas.

## **Seção II** **Da Zona de Extensão Urbana- ZEU**

**Art. 9º** Para os efeitos desta Lei Complementar, Zona de Extensão Urbana, corresponde à área limítrofe com o Perímetro Urbano, marcada por grande vazão com baixa densidade de ocupação que, por sua localização, características e atributos, configuram área estratégica para a aplicação de instrumentos de política e realização de investimentos e operações urbanas.

**Art. 10.** São instrumentos de política urbana passíveis de serem aplicados na ZEU:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios para fins de Política Habitacional;

II - direito de preempção;

III - transferência do direito de construir;

IV - operações urbanas consorciadas.

**§ 1º** - Em decorrência do crescimento geodemográfico do Município, outras áreas poderão ser decretadas como área de extensão urbana, desde que disponha de elementos mínimos de habitação.

**§ 2º** - Só serão admitidos loteamento na ZDU naquelas áreas transformadas em zonas urbanas, por de lei específica.

**§ 3º** - A área corresponde ao perímetro da comunidade denominada “Fazenda Nova”, hoje ocupada e apta à ocupação urbana diversificada, conforme os perfis de uso previstos nesta Lei Complementar, fica reconhecida como Zona de Extensão Urbana – ZEU, podendo abranger futuros loteamentos e o já urbanizado, permitindo todos os usos urbanos residenciais, econômicos e institucionais, utilizando-se os mesmos parâmetros urbanísticos desde que não gerem impacto ao meio ambiente, no meio urbano e nas suas vias.

## **Seção III** **Da Zona de Interesse Social - ZIS**



**Art. 11.** A Zona de Interesse Social – ZIS têm por objetivo garantir a função social da cidade e da propriedade, diminuir as desigualdades sociais bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população.

**§ 1º** - Para cumprir o que trata o caput deste Artigo, na criação de ZIS, dever-se-á:

I - incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica;

II - estabelecer índices especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística e assentamentos habitacionais já existentes ou a serem implantados, os quais podem variar nas diversas porções do solo urbano;

III - adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;

IV - promover a ocupação dos vazios urbanos;

V - manter, sempre que possível, as edificações existentes;

VI - corrigir situações de riscos ocasionais por ocupações de áreas impróprias à habitação;

VII - estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 12.** O Poder Público Municipal poderá desenvolver Programas de Regularização Fundiária Urbana que identifique, mapeie e classifique situações, incorporando os loteamentos e ocupações irregulares e/ou clandestinos, em regime específico, às Áreas Urbanas do Município.

**Parágrafo Único.** Em decorrência do acréscimo da demanda habitacional gerada pela população de menor poder aquisitivo, novas áreas poderão ser incorporadas às Zonas de Interesse Social – ZIS, por ato do Chefe do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana ou correlato.

**Art. 13.** De acordo com suas características, as Zonas de Interesse Social - ZIS, poderão sofrer, entre outras, as seguintes intervenções, as quais poderão ser simultâneas de:

I - urbanização: nas áreas nas quais o Poder Público deverá priorizar investimentos em infra-estrutura básica e em equipamentos coletivos;

II - regularização fundiária: nas áreas onde a situação fundiária não se apresenta regularizada, devendo o Poder Público priorizar iniciativas que visem regularização e a titulação da terra;

III - monitoramento: nas áreas, que por estarem sendo objeto de urbanização, regularização fundiária e assentamento, deverão ter sua ocupação controlada através de fiscalização intensa.

**Art. 14.** As Zonas de Interesse Social – ZIS, permitirão os usos urbanos previstos nesta Lei Complementar, vedados os usos econômicos e institucionais de maior porte.

**Parágrafo Único.** Para os efeitos deste Artigo, serão considerados usos de maior porte aqueles que demandem áreas construídas superiores a 600m<sup>2</sup>.

#### **Seção IV**



## **Da Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural - ZIPHC**

**Art.15.** A Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural - ZIPHC, corresponde à área que necessita de proteção, preservação e/ou conservação, por envolverem elementos do Patrimônio Cultural do Município.

**Art. 16.** Na Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural - ZIPHC, o Poder Público desenvolverá, em conjunto com a sociedade, planos, projetos e ações que visem a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de valor histórico e cultural, bem como desenvolverá ações que estimulem a articulação entre a cultura e a atividade turística, com destaque para o projeto que contempla os Grupos de Caboclos e Grupo de Rei de Congo.

**Art.17.** Nas ZIPHC, serão admitidos os mesmos usos previstos para a Zona de Uso Misto, com as mesmas restrições quanto ao porte dos projetos e edificações, vedados os usos econômicos que impliquem em vetores de poluição ambiental.

**Parágrafo Único.** Serão permitidas, excepcionalmente edificações acima do gabarito estabelecido, com previa anuência dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e Política Urbana e Meio Ambiente e Cultural.

**Art. 18.** O Município desenvolverá legislação específica quanto a preservação do seu patrimônio histórico e Cultural.

### **Seção V**

## **Da Zona de Proteção Ambiental - ZPA**

**Art. 19.** Zona de Proteção Ambiental - ZPA corresponde à área que necessita de proteção, preservação e ou conservação, devido às suas características naturais e ou às funções que elas exercem no meio urbano e/ou meio ambiente.

**Art. 20.** A Zona de Proteção Ambiental - ZPA engloba Áreas Urbanas consideradas como não parceláveis e não edificáveis, por serem áreas representativas dos ecossistemas regionais, não sendo permitidas nelas quaisquer atividades, modificações da paisagem ou do meio ambiente, salvo deliberação dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo Único.** Serão consideradas áreas pertencentes às ZPA além de outras que possam vir a ter essa categorização:

I - as formações vegetais nativas expressivas, notadamente as espécies em risco de extinção;

II - aquelas localizadas nos topos de colinas, morros, montanhas e serras;

III - as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

IV - as áreas que abriguem exemplares animais e ou vegetais ameaçados de extinção, raros, vulneráveis ou menos conhecidos;

V - as áreas que sirvam de pouso, alimentação e acasalamento de aves de arribação;

VI - os sítios arqueológicos em geral;

VII - as nascentes e cursos d'água.



**Art. 21.** Atividades econômicas desenvolvidas por populações carentes em Zonas de Proteção Ambiental serão permitidas, respeitadas as condições legais e ambientais determinadas pela Legislação Municipal, quando for o caso, pelos gestores das Unidades de Conservação nas quais essas atividades são desenvolvidas.

**Art. 22.** Para os efeitos da aplicação desta Lei Complementar, possuem o mesmo status de áreas inseridas em Zonas de Proteção Ambiental - ZPA:

I- faixa de preservação mínima definida na Legislação Federal de Meio Ambiente, para as áreas rurais, em função da largura dos cursos d'água;

II- faixa de preservação de 15,00m (quinze metros) em ambos os lados das vias classificadas na hierarquização municipal como regionais ou de integração regional;

III - áreas excluídas das Áreas Urbanas, localizadas nas proximidades de eixos de crescimento urbano, que não devem ser ainda parceladas e ocupadas por assentamentos humanos.

§ 1º- Mesmo não estando inseridas em Zonas de Proteção Ambiental - ZPA terão o mesmo tratamento as seguintes áreas:

I - as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

II - as áreas inundáveis, exceto quando tiverem um uso especial previsto por Lei;

III - os cursos d'água existentes no Município, os quais não podem ser utilizados como depósitos de lixo ou como rede de esgotos, nem serem ocupados, aterrados ou desviados, exceto quando as interferências forem devidamente aprovadas pelos órgãos ambientais municipais e estaduais, quando for o caso.

§ 2º - Nas áreas descritas neste artigo não serão permitidas quaisquer atividades ou edificações.

**Art. 23.** Ficará a cargo dos órgãos competentes do Poder Público municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, a decisão sobre o reassentamento de famílias residentes nas Zonas de Proteção Ambiental - ZPA ou das áreas por ventura ocupadas que tenham o mesmo tratamento correspondente as ZPA's.

**Art. 24.** O Poder Executivo objetivando salvaguardar o Patrimônio Natural e Cultural do Município, obedecerá as legislações Federais e Estaduais que versem sobre a política Nacional do Meio Ambiente.

**Parágrafo Único.** O Poder Executivo com a aprovação do Legislativo Municipal determinará as áreas que deverão servir à implantação de Unidades de Conservação da Natureza.

## **Seção VI**

### **Da Zona de Indústria e Comércio - ZIC**

**Art. 25.** A Zona de Indústria e Comércio – ZIC, corresponde à área urbana indicada exclusivamente para uso econômico de prestação de



serviços, comercial, atacadista e varejista, industrial de médio e grande porte, vedados os usos residenciais, mistos que envolvam o uso residencial e os usos que gerem grande circulação de pedestres, salvo quando se tratar de trabalhadores desses estabelecimentos.

**Art. 25.** A Zona de Indústria e Comércio – ZIC, abrange, preferencialmente, as vias classificadas como regionais, conforme a hierarquização das vias urbanas apresentadas nesta Lei Complementar, abrangendo também os Distritos Industriais formalmente instituídos.

**Parágrafo Único.** Os Distritos Industriais situados fora das Áreas Urbanas poderão, em legislação municipal específica, serem classificados como Zonas de Urbanização Especial - ZUE, e deverão obedecer a normas de uso e ocupação do solo, urbanísticas e ambientais.

## **Seção VII** **Da Zona e Área Especial**

**Art. 26.** Compete ao Poder Executivo Municipal, analisar, propor e deliberar, no âmbito de sua competência, sobre a criação de Zonas e Áreas Especiais, com aprovação do Poder Legislativo Municipal.

**Art. 27.** As Zonas e Áreas Especiais serão objeto da Política Urbana e poderão, dependendo das suas características, apresentar parâmetros urbanísticos específicos, compatíveis com as legislações vigentes.

**Art. 28.** Quando se tratar de Áreas Urbanas, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, a definição dos parâmetros urbanísticos das novas Zonas e Áreas Especiais.

**Art. 29.** As Zonas e Áreas Especiais da Zona Rural serão objeto da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município.

## **TÍTULO III** **DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS**

### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 30.** A hierarquização das vias caracteriza e classifica o sistema viário do Município, como forma de subsidiar a Política Urbana, dado o papel estruturante do sistema viário para o ordenamento físico-territorial.

**Art. 31.** A hierarquização das vias urbanas, objetiva:

I - hierarquizar os elementos componentes da rede viária atual, independente da largura dessas vias, de acordo com a função que desempenham nas ligações regionais e locais;



II - estabelecer parâmetros para vias futuras projetadas, condizentes com as características físicas dos diferentes tipos de vias, de acordo com as respectivas funções;

III - oferecer subsídios para a definição de prioridades na implantação, ampliação e manutenção de vias, em função da importância relativa de cada uma para o funcionamento do conjunto;

IV - delimitar as faixas para a abertura de novas vias e, quando for o caso, prever o recuo de alinhamentos para o alargamento das existentes;

V - definir normas para a implantação de vias em novos loteamentos e nas iniciativas do Poder Público;

VI - padronizar critérios e nomenclatura de classificação viária.

## **CAPÍTULO II** **DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

**Art. 32.** As categorias de vias são as seguintes:

- I - vias regionais;
- II - vias arteriais;
- III - vias coletoras;
- IV - vias locais.

### **Seção I** **Das Vias Regionais**

**Art. 33.** As vias regionais correspondem às vias de ligação interurbanas ou rodovias que desempenham uma função de integração regional.

**Parágrafo Único.** Nas Áreas Urbanas, as Vias Regionais deverão apresentar restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio.

### **Seção II** **Das Vias Arteriais**

**Art. 34.** As vias arteriais são as vias urbanas de maior importância, utilizadas nas viagens mais longas, devendo, de acordo com seu perfil, e, relativamente às vias coletoras e locais, assegurar fluidez e velocidades mais elevadas.

**Parágrafo Único.** As vias arteriais a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura de 25,00m (vinte cinco metros) e canteiro central.

### **Seção III** **Das Vias Coletoras**

**Art. 35.** As vias coletoras são vias de importância intermediária, destinadas à distribuição e à coleta de tráfegos dos diferentes compartimentos





urbanos, carreando-o de e para vias de categoria superior próximas, proporcionando continuidade de deslocamentos, mas com velocidades inferiores às vias arteriais.

**Parágrafo Único.** As vias coletoras a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 20,00m (vinte metros).

#### **Seção IV** **Das Vias Locais**

**Art. 36.** As vias locais são aquelas vias usadas para acesso direto aos usos lindeiros, não sendo indicadas para o tráfego de passagem, não devendo apresentar restrições ao estacionamento.

**Parágrafo Único.** As vias locais a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 12,00m (doze metros).

#### **CAPÍTULO III** **DOS PEDESTRES E DAS CICLOVIAS**

**Art. 37.** A garantia de espaço nas calçadas está ligada à política de favorecimento dos pedestres, com efeitos positivos nas ações de arborização e implantação de mobiliário urbano.

**Art. 38.** Para o melhor dimensionamento, as calçadas, deverão ter uma relação de 10% (dez por cento) da largura total da via, devendo, em qualquer hipótese, possuir a largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), independentemente da categoria de via em que esteja inserida.

**Art. 39.** O Poder Público deverá priorizar a popularização do transporte ciclístico, dadas as suas características ambientalmente sustentáveis.

**Parágrafo Único.** A implantação de ciclovias nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, observará as restrições ambientais, especialmente nos Parques Municipais.

**Art. 40.** As ciclovias que vierem a se implantar no Município deverão apresentar largura mínima de 3,00m (três metros), sendo admitida largura de 2,00m (dois metros), no caso da configuração de binários.

#### **TÍTULO IV** **DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

##### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 41.** Serão mantidos os usos das edificações e os perfis da ocupação do solo já licenciados pela Administração Municipal até a data de publicação desta Lei Complementar.

**Parágrafo Único.** São vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei Complementar e nos respectivos regulamentos.



**Art. 42.** Quaisquer árvores, ou grupo de árvores, poderá ser declarada imune ao corte, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de porta-semente, ou por se achar em vias de extinção na região.

**Parágrafo Único** - Qualquer corte de árvore deverá ser previamente autorizado pelo Poder Executivo municipal.

**Art. 43.** Fica vedada a qualquer pessoa física ou jurídica o lançamento de quaisquer resíduos, sem tratamento adequado, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, lagoas ou represas do Município.

**Parágrafo Único.** As modalidades de tratamento e disposição final de quaisquer resíduos serão aprovadas pelos órgãos municipais e estaduais competentes, considerado o Programa de Coleta e Destinação Final dos Resíduos Sólidos.

**Art. 44.** Independentemente do porte, quaisquer empreendimentos, econômicos ou institucionais, potencialmente geradores de impactos indesejáveis para o meio urbano, sistema viário e meio ambiente, deverão ter seus projetos apreciados e aprovados, sem prejuízo de outras exigências legais, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 1º- A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos citados no parágrafo anterior ficam condicionados à adoção das medidas reparadoras do impacto identificado no projeto apresentado à Administração Municipal.

§ 2º - Quando for o caso, e a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderão ser demandados dos empreendedores o Estudo de Impacto Ambiental, Impacto de Vizinhança – EIV e o Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, relativos aos empreendimentos e obras de grande porte.

## **CAPÍTULO II** **DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO**

**Art. 45.** Para os efeitos desta Lei Complementar, são as seguintes, as categorias de uso do solo do Município de Major Sales:

- I - residencial;
- II - econômico;
- III - institucional;
- IV - misto;
- V - especial.

### **Seção I** **Do Uso Residencial**

**Art. 46.** O Uso Residencial compreende:

I - residencial unifamiliar: uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto fração de lotes;



II - residencial multifamiliar: uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas horizontal ou verticalmente.

III - residencial misto: uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente unifamiliar ou multifamiliar e comercial em uma mesma construção, atendidas as condições do § 3º, do Art. 47.

## **Seção II** **Do Uso Econômico**

**Art. 47.** O Uso Econômico abrange o comércio varejista e atacadista, a prestação de serviços e a indústria.

§ 1º- Serão, dependendo do zoneamento adotado, considerados como uso econômico especial ou prioritário, os usos associados à hospedagem, ao desenvolvimento da indústria do turismo, os clubes, parques e equipamentos de lazer;

§ 2º - O porte de cada atividade de uso econômico permitido para cada Zona obedecerá às disposições legais, podendo variar ente as Zonas e entre os distritos.

§ 3º - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independente-mente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

I- não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

II- o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

## **Seção III** **Do Uso Institucional**

**Art. 48.** O Uso Institucional abrange as atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para a saúde, o bem-estar, o lazer, a cultura, a educação e a religião da população.

**Parágrafo Único.** Os usos institucionais de maior impacto sobre o meio urbano deverão observar as condições legais para se instalarem em cada zona.

## **Seção IV** **Do Uso Misto**

**Art. 49.** O Uso Misto compreende a combinação do uso residencial e do uso econômico e ou institucional.

**Parágrafo Único.** Nos usos mistos, os usos econômicos e institucionais deverão obedecer às limitações impostas em termos de porte e tipo de atividade, em conformidade com o que dispõe esta Lei Complementar para cada zona existente.



## **Seção I** **Do Uso Especial**

**Art. 50.** O Uso Especial é aquele que, potencialmente importar em incômodo ou perigo à vizinhança e ao exigirem condições especiais para sua localização, deve ser previamente examinado e aprovado pelo órgão municipal competente que expedirá as diretrizes e orientações precisas para sua localização e implantação, mediante estudo de cada caso, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

**Parágrafo Único.** São considerados usos especiais:

I - fabricação, estocagem e revenda de combustíveis, gás, explosivos, materiais tóxicos e inflamáveis e outros que representem perigo e insegurança às populações vizinhas;

II - estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como torres e antenas de telefonia celular, estações telefônicas, estúdios e transmissoras de rádio e televisão;

III - estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos;

IV - cemitério e ou crematório;

V - abate de animais (matadouro) e criação de animais para abate (granjas, chiqueiros e etc);

VI - comércio de fogos e explosivos;

VII - terminais rodoviários, ferroviários e aéreos;

VIII - aterro sanitário;

IX - usina de lixo.

**Art. 51.** Os usos especiais não serão mais admitidos na Zona de Uso Misto, nas Zonas de Interesse Social – ZIS, em Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC.

**Art. 52.** Os usos especiais serão admitidos nas demais Zonas, mediante parecer favorável dos órgãos municipais responsáveis pela política urbana.

**Art. 53.** Além dos usos especiais definidos no Art. 50, se detectados mediante Poder Público poderá exigir medidas reparadoras dos impactos indesejáveis gerados no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, danos ambientais e/ou urbanos, o Poder Público Municipal poderá vedar o funcionamento das atividades:

I - açougue;

II - borracharia;

III - britamento de pedra;

IV - camping;

V - carpintaria;

VI - casas de diversão, cultura e lazer;

VII - extração de outros minerais não específicos;



VIII - extração de pedras, areia e outros minerais destinados à construção civil;

IX - fabricação de artefatos de cimento e ou de material cerâmico;

X - fabricação de gelo;

XI - fabricação de produtos alimentícios e de bebidas;

XII - ferro velho e sucata;

XIII - frigoríficos;

XIV - hipermercados;

XV - hospitais;

XVI - indústrias de borracha;

XVII - indústria de couro, pelos e produtos similares;

XVIII - indústria editorial e gráfica;

XIX - indústria eletromecânica;

XX - indústria farmacêutica e perfumaria;

XXI - indústria de fumo;

XXII - indústria de materiais plásticos;

XXIII - indústria de material de transporte;

XXIV - indústria de papelão e papel;

XXV - indústria química;

XXVI - indústria têxtil, de vestuários, calçados, artefatos e tecidos;

XXVII - moinhos;

XXVIII - oficina mecânica;

XXIX - oficinas de tornearia, soldagem e serralharia;

XXX- peixaria;

XXXI - preparação de leite e produção de laticínios;

XXXII - preparação ou conserva de pescado;

XXXIII - teatro;

XXXIV- templo e centros religiosos.

**Parágrafo Único.** Sem o prejuízo de outras exigências previstas nas legislações municipal, estadual e federal, o Poder Público municipal poderá solicitar laudos técnicos relativos à instalação das atividades acima listadas em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do Município, na forma dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV.

**Art. 54.** As atividades consideradas potencialmente causadoras de alterações ambientais deverão ser submetidas à análise e às exigências cabíveis, dos órgãos municipais, estaduais e federais de defesa do meio ambiente, conforme legislação específica.

**Parágrafo Único.** São consideradas atividades potencialmente causadoras de alterações ambientais, dentre outras:

I - aterros;

I - desmatamentos;

III - obras de terraplenagem;

IV - retificação de canais;

V - construção de barragens;



VI - construção de represas e diques;

VII - instalações industriais;

VIII - dragagens.

**Art. 55.** O licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), está sujeito a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA.

**Art. 56.** As atividades industriais com planta física superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão ficar localizadas, no mínimo, a uma distância de 100,00m (cem metros) dos corpos d'água mais próximos, independentemente de estarem localizadas em Áreas Urbanas ou na Zona Rural.

**Art. 57.** Observada a Zona em que localizado, o uso do imóvel classifica-se em:

I - uso conforme: quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona, respeitadas as condições previstas na Lei;

II - uso não conforme: quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

**Art. 58.** O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à aprovação desta Lei Complementar, e que não cause impactos ao meio ambiente e a vizinhança.

## TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art.59.** Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação em Áreas Urbanas.

**Parágrafo Único.** Somente será admitido o parcelamento do solo nas Áreas Urbanas do Município, vedado o parcelamento das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, e das Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC, onde o traçado urbano e os parcelamentos já estão consolidados e devem ser mantidos, salvo interesse público.

**Art. 60.** O parcelamento do solo urbano no Município, entendida como divisão física e jurídica de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento, desdobre, remanejamento e desmembramento.

**Art. 61.** Para os efeitos da presente Lei Complementar:

I - loteamento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



III - desdobre: subdivisão de lote;  
IV - remanejamento: mudança e descaracterização de áreas já parceladas e registradas;

V - remembramento: incorporação de dois ou mais lotes ou áreas em uma unidade imobiliária.

**Art. 62.** Não será permitido o parcelamento do solo urbano em terreno:

I - alagadiço e sujeito à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;

II - aterrado com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenha sido previamente saneado;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - onde, face a característica de sua geologia, for desaconselhável fazer edificações;

V - considerado necessário à manutenção do equilíbrio ecológico;

VI - onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;

VII - total ou parcialmente florestado, sem previa manifestação dos órgãos competentes;

VIII - contíguo a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a previa manifestação positiva dos órgãos competentes;

IX - necessários ao desenvolvimento do Município;

X - necessário à defesa de reservas naturais;

XI - necessário à preservação de interesse cultural e histórico;

XII - necessário à manutenção dos aspectos paisagísticos.

## CAPÍTULO II

### DO PERFIL E DAS CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

#### Seção I

##### Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 63.** A elaboração do projeto de parcelamento será precedida de exames pelos órgãos competentes da Municipalidade.

**Art. 64.** Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

I - obedecer aos parâmetros de área e testada mínimas, nos termos desta Lei Complementar;

II - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições desta legais, relativas ao sistema viário;

III - as redes de serviços dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projeto;

IV - onde não houver sistema de abastecimento de água público, sistema de coleta e

tratamento de esgoto, nem projetos, fica o loteador obrigado a implantá-lo, ouvido o órgão municipal competente;



**Art. 65.** Todo projeto de parcelamento do solo deverá prever a transferência, ao Poder Público Municipal de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, destinado a logradouros públicos, vias de circulação, espaços livres de uso público e áreas para equipamentos urbanos e comunitários.

**§ 1º**- Entende-se por:

I - equipamentos urbanos:

- a) os equipamentos públicos de abastecimento de água;
- b) serviços de esgotos;
- c) energia elétrica;
- d) coleta de águas pluviais;
- e) rede telefônica e gás canalizado;

II - equipamentos comunitários:

- a) os equipamentos públicos de saúde;
- b) cultura;
- c) lazer;
- d) promoção social;
- e) educação e similares.

**§ 2º** - As áreas destinadas a equipamentos comunitários:

I - não deverão ficar encravadas entre lotes, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;

II - deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município.

**§ 3º** - O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, indicando, neste caso, outras áreas.

**§ 4º** - A Municipalidade poderá exigir ainda nos parcelamentos a reserva de faixa não edificante destinada à implantação de equipamentos urbanos.

**§ 5º** - As áreas "não edificantes" não poderão ser incluídas no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) destinado ao Poder Público.

**Art. 66.** Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público.

## **Seção II** **Do Padrão de Urbanização**

**Art. 67.** Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste Artigo, mediante a execução das seguintes obras:

I- abertura de vias e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;

II- urbanização e tratamento paisagístico do parcelamento;

III- demarcação de lotes, quadras e logradouros;

IV- contenção de encostas, quando for o caso;

V- sistema de esgotos, em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos ou com o Plano Municipal de Saneamento Básico;





Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJOR SALES**  
**GABINETE DO PREFEITO**

CNPJ 01.612.383/0001-11  
Rua Nilza Fernandes, 640 – Centro – Fone: (84) 3388-0111  
CEP: 59945-000 – Major Sales/RN  
pmmsales@uol.com.br | www.majorsales.rn.gov.br



VI- drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VII - instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano, desde que devidamente autorizado pela concessionária do serviço de abastecimento e pelos órgãos ambientais;

VIII- rede de abastecimento de água em todas as vias;

IX- rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X- iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

XI- via de acesso principal ao loteamento, articuladas e adequadas ao que dispõe esta Lei Complementar, especialmente respeitando as vias projetadas e a articulação com as vias já existentes.

**Parágrafo Único.** Nos loteamentos com mais de 400 (quatrocentos) lotes, a Administração Municipal poderá exigir ao loteador, além de execução das obras de infraestrutura previstas no caput deste artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada.

**Art. 68.** As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de pedestres e por uma parte destinada ao tráfego de veículos, obedecendo o disposto nesta Lei Complementar.

**Parágrafo Único.** Nos passeios, no eixo da bissetriz do ângulo formado nas esquinas, deverá ser executada rampa de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, com partida ao nível do piso da faixa de rolamento.

**Art. 69.** As vias de impasse (cul-de-sac) serão permitidas desde que providas de praças de retomo na extremidade e seu comprimento não exceda 100,00m (cem metros), devendo ser prevista uma servidão de passeio de pedestre em sua extremidade.

**Parágrafo Único.** O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

**Art. 70.** A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º - Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 20% (vinte por cento) nas vias de circulação, em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

§ 2º - para as vias de circulação ou trecho de vias em que se tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 20% (vinte por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso particular.



**Art. 71.** A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6,00m (seis metros).

**Art. 72.** O emplacamento de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações, cabe ao Executivo Municipal e constitui uma prioridade para o desenvolvimento urbano do Município.

**Art. 73.** Os parcelamentos situados nas Zonas de Interesse Social - ZIS, destinados especificamente à população de baixa renda, poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, mediante a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana ou, na ausência desse, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

### **Seção III** **Dos Projetos de Loteamento**

**Art. 74.** Com a elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá submeter sua proposta para à Administração Municipal, assim como aos órgãos estaduais competentes, quando a legislação assim o exigir, os quais se manifestarão a respeito.

**§ 1º** - Na Administração Municipal, o projeto será protocolado pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II- planta topográfica do imóvel, contendo:
  - a) descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba, da qual constem a denominação, área, limites e situação, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas;
  - b) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
  - c) planta planialtimétrica com curvas de nível de 1,00m (um metro) em 1,00m (um metro) a 10,00m (dez metros) em 10,00m (dez metros), dependendo da escala da planta, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com indicação do Norte Magnético e do Norte Verdadeiro;
  - d) indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e tipos de vegetação;
  - e) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;
  - f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - g) indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lote.



**§ 2º** - O requerente indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e estadual, o seguinte:

I - as ruas ou estradas existentes ou em projeto, que compõem os sistemas viários urbano e do Município, relacionadas com o loteamento em questão;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - as faixas para escoamento de águas pluviais e as faixas não edificantes.

**§ 3º** - A Administração Municipal terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis para emitir o parecer solicitado pelo projeto.

**Art. 75.** O encaminhamento da proposta de parcelamento está condicionado à viabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de esgoto das áreas parceladas, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

**Art. 76.** Após o recebimento dos documentos mencionados no Art. 74, a Administração Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando necessário, aguardando o pronunciamento acerca das consultas feitas a esses órgãos, quando for o caso.

**Art. 77.** Para os projetos de loteamento com área superior a 10 ha. (dez hectares), e que tenham parecer favorável, o loteador deverá apresentar plano urbanístico e memorial descritivo com indicação dos impactos físico-ambientais.

**Parágrafo Único.** A planta urbanística deverá conter entre outros, as quadras, lotes, ruas, áreas de lazer para equipamentos públicos, solução da drenagem, acessibilidade, hierarquização viária compatíveis com as legislações e quadro demonstrativo das áreas de uso privado e público.

**Art. 78.** Além das exigências do Art.74, o loteador, com o parecer favorável nos casos de que trata o artigo anterior, deverá apresentar o projeto do loteamento contendo:

I - plantas solicitadas em 3 (três) vias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

II - memorial descritivo, em 3 (três) vias, igualmente assinadas que contenha, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;

III - outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos e aplicável ao perfil de parcelamento adotado;

IV - certidão negativa de tributos, multas e taxas municipais, ações cíveis e de ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietários do imóvel;

**Parágrafo Único.** Estas exigências são feitas sem prejuízo de outros pré-requisitos exigidos por outros órgãos estaduais e federais.

**Art. 79.** Qualquer projeto de loteamento deverá conter:



I - planta de localização do loteamento em escala 1:5.000 (um para cinco mil);

II - indicação do sistema viário local, dos espaços para recreação, usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;

III - subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numeração, dimensão e áreas, inclusive o quadro geral de áreas citado no inciso II, do Art. 78;

IV - indicação dos afastamentos e faixas de preservação exigidos, devidamente cotados;

V - indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, como raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais de vias em curva, bem como de outros, elementos necessários à sua perfeita definição;

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escalas: de 1:1.000 (um para mil) e 1:100 (um para cem), respectivamente;

VII - indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VIII - projeto de rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escalas adequadas;

IX - projeto do sistema de abastecimento de água potável, indicando a fonte, a vazão disponível do manancial, bem como comprovação da qualidade d'água com plantas e perfis em escalas adequadas, quando for o caso, ou projeto de integração à rede existente, em conformidade com as exigências do serviço público de saneamento;

X - projeto do sistema de esgotamento sanitário;

XI - projeto de iluminação pública;

XII - projeto de arborização das vias de circulação;

XIII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XIV - memorial descritivo ou justificado do projeto, contendo a relação definida de quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador, descritas nos incisos anteriores;

XV - memória de cálculo dos dimensionamentos dos projetos constantes nos incisos acima;

XVI - apresentação de planilhas de custos de toda obra de infraestrutura a ser realizada no loteamento.

**Parágrafo Único.** O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível – RN oficial, ou na inexistência desta uma referência física, irremovível ou de difícil remoção e alteração altimétrica.

#### **Seção IV** **Dos Projetos de Desmembramento e de Remembramento**



## **Subseção I** **Dos Projetos de Desmembramento**

**Art. 80.** Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas previstas para o loteamento na presente Lei Complementar.

§ 1º - Quando a área a ser desmembrada for superior a 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), deverá ser o projeto submetido à apreciação do Conselho Municipal

de Desenvolvimento e de Política Urbana e Meio Ambiente.

§ 2º- Será permitido desmembramentos em todas as zonas de uso da cidade desde que cada lote tenha testada mínima de 10,00 (dez metros lineares) e área mínima de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), quando se tratar de lote de esquina o lote com chanfro poderá ter área mínima de até 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 3º- A Administração terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para análise do pedido de desmembramento.

§ 4º - Na ZUM, nos locais onde não houve loteamento, quando comprovadamente for para solucionar questões de família (inventário) poderá ser dispensado a testada mínima de 10m (dez metros lineares), desde que tenha parecer favorável da Secretaria Especial para Assuntos Jurídicos e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 81.** O pedido de licença para desmembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I- título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, das áreas a desmembrar;

II- projeto na escala 1:100 (um para cem), em 03 (três) vias, contendo:

a) indicação precisa das divisas do imóvel;

b) localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;

c) indicação das vias existentes;

d) indicação da divisão de lotes pretendida na área.

III- certidões de ônus reais, cíveis e negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e título de propriedade do mesmo.

## **Subseção II** **Dos Projetos de Remembramento**

**Art. 82.** Os projetos de remembramento, obedecido o disposto nesta Lei Complementar, deverão conter:

I - plantas em 3 (três) vias;

II - memorial descritivo e justificado em 3 (três) vias;

III - certidão negativa de tributos, taxas e multas municipais e certidões cíveis e ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietário e título de propriedade do imóvel.

## **Seção V**



## **Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento e de sua Execução**

**Art. 83.** Recebido o projeto de parcelamento, a Administração Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, observando o cumprimento das demais disposições legais.

**Parágrafo Único.** A Administração Municipal poderá recusar as áreas a que tem direito e escolher outras, bem como exigir modificações no sistema viário do parcelamento, quando for o caso.

**Art. 84.** A Administração Municipal disporá de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo, para emitir parecer, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos, e o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, desde que conste do projeto todos os elementos legalmente exigíveis, atendidas as diretrizes expedidas pela Administração.

**§ 1º-** A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Administração Municipal terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para emitir parecer conclusivo, e, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a emissão do parecer, os atos necessários à emissão da Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

**§ 2º-** No caso em que a Administração Municipal exija alterações ou consulta e anuência previa de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento será suspensa a contagem de que trata o caput deste Artigo.

**Art. 85.** Aprovado o projeto de loteamento pela Administração Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, devidamente registrado em Cartório, no qual se obrigará às condições a seguir especificadas, ficando clara a pena de pagar o valor equivalente ao custo das obras a serem implantadas, caso essas condições não se satisfaçam, nos termos em que dispõe o Art. 90, desta Lei Complementar:

I- iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custa, no período máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras:

- a) terraplenagem, sistema de circulação, de marcação das quadras e lotes, arrua-mentos, meio-fio e pavimentação das vias;
- b) sistema de abastecimento de água;
- c) sistema de drenagem de águas pluviais;
- d) sistema de esgotamento sanitário;
- e) sistema de energia elétrica e iluminação pública;
- f) arborização das vias e praças.

II- facilitar a fiscalização permanente, pela Administração Municipal, da execução das obras e serviços;

III - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas previstas nesta Lei Complementar.

**§ 1º -** No caso de projeto de parcelamento, a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJOR SALES**  
**GABINETE DO PREFEITO**

CNPJ 01.612.383/0001-11  
Rua Nilza Fernandes, 640 – Centro – Fone: (84) 3388-0111  
CEP: 59945-000 – Major Sales/RN  
pmmsales@uol.com.br | www.majorsales.rn.gov.br



- a) definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;
- b) definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes a cada etapa;
- c) estabelecimento de condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- d) indicação das áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

**§ 2º**- A aprovação do projeto de loteamento é válida pelo período de 02 (dois) anos, observadas as demais disposições desta Lei Complementar.

**Art. 86.** O projeto poderá ser reavaliado, por uma só vez, ao fim do período previsto no Art.85, pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, se assim convier ao interesse público, desde que, comprovadamente, tenham sido executados, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das obras do cronograma físico constante do projeto.

**Art. 87.** Os espaços livres de uso comum, vias e praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter a sua destinação alterada, salvo deliberação do Conselho Municipal do Desenvolvimento e Política Urbana ou Conselho Municipal do Meio Ambiente e autorização Legislativa.

**Art. 88.** Qualquer alteração, modificação ou cancelamento parcial ou total do loteamento ou desmembramento registrado, dependerá de acordo entre loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela modificação, bem como da aprovação pela Administração Municipal, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto registrado.

**Art.89.** Aprovado o projeto de parcelamento pela Administração Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único.** Somente após a efetivação no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, observado o disposto no inciso I, do Art. 85.

**Art. 90.** O proprietário dará em caução ao Município, através de documento público, no valor do orçamento das obras previstas, uma das garantias seguintes:

I - hipoteca de bens imóveis não pertencentes ao processo em apreciação;

II - fiança bancária;

III - seguro-garantia;

IV - caderneta de poupança

**Art. 91.** A execução das obras mencionadas no inciso I, Art. 85, obedecerá ao seguinte:

I- as obras de infra-estrutura subterrânea só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;



II- o loteador deverá notificar à Administração Municipal a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;

III- a vistoria parcial pela Administração Municipal deverá ser feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, após o protocolo da notificação;

IV- caso o loteador não notifique a Administração Municipal para a realização da vistoria parcial, ficará sujeito a reabrir as valas a qualquer momento e a ter a obra embargada;

V- a arborização dos logradouros deverá apresentar um espaçamento entre as árvores de, no máximo, 20,00m (vinte metros) e, no mínimo, de 10,00m (dez metros) e obedecer às diretrizes constantes do Programa de Arborização e Paisagismo Municipal.

**Art. 92.** As ligações entre a rede de abastecimento de água potável e a construída em loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade da Concessionária de Abastecimento de Água.

**Art. 93.** Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, e o Termo de Caução, a Administração Municipal expedirá a Autorização para Execução dos Serviços.

**Art. 94.** Os projetos de parcelamento existentes nas Áreas Urbanas que, na data da publicação desta Lei Complementar, ainda não tiverem 50% (cinquenta por cento) de suas obras concluídas, esgotado o prazo de licença, deverão se adequar às exigências desta Lei Complementar.

**Art. 95.** Tendo o loteador cumprido todos os prazos e executado os serviços exigidos, a Administração Municipal, após vistoria liberará a área caucionada, mediante expedição do Termo de Verificação e Aceite das Obras do Projeto.

**Parágrafo Único.** O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento, em arquivo eletrônico, na escala de 1:1.000 (um para mil), a qual será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

## **Seção VI** **Dos Loteamentos Fechados**

**Art. 96.** As regras para implantação de loteamentos fechados são aplicáveis à Zona Urbana e às áreas limítrofes ao Perímetro Urbano do Município de Major Sales, delimitadas pela Lei Municipal de Perímetro Urbano.

§ 1º - Além do previsto nesta Lei Complementar, o loteamento fechado deverá atender às disposições da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e sobre as Zonas e Áreas Especiais localizadas na Área Rural do Município e as demais disposições legais aplicável





Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJOR SALES**  
**GABINETE DO PREFEITO**

CNPJ 01.612.383/0001-11  
Rua Nilza Fernandes, 640 – Centro – Fone: (84) 3388-0111  
CEP: 59945-000 – Major Sales/RN  
pmmsales@uol.com.br | www.majorsales.rn.gov.br



**§ 1º**- Deverá ainda ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Política Urbana ou na falta deste pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 97.** Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se loteamento fechado, o parcelamento do solo para fins habitacionais, com utilização privativa das áreas de recreação e das vias públicas, pelos moradores, com as seguintes características próprias que são cumulativas e indissociáveis:

I - área inscrita por figura geométrica com área máxima de 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), localizada no espaço urbano de acordo com a condição de atender as diretrizes do Sistema Viário Municipal e evitar distâncias entre vias públicas superiores a 700m (setecentos metros), exceto em casos especiais de acordo com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - as áreas destinadas ao Poder Público serão distribuídas de acordo com as seguintes condições:

a) 8% (oito por cento) situados no lado externo do loteamento destinados a área pública de uso institucional, podendo o valor da área ser pago em moeda corrente ao município;

b) 20% (vinte por cento) para implantação do sistema viário;

c) 7% (sete por cento) de áreas para implantação de equipamentos de lazer.

III - o loteamento será isolado, em seu contorno, através de muros ou estrutura similar que separam a área da externa, com pontos controlados de acesso a e saída para a via pública;

IV - o parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro;

V- as vias internas do loteamento fechado urbano deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade.

**§ 1º** - Em caso de futura mudança na condição de loteamento fechado a denominação das vias internas será feita pelo empreendedor.

**§ 2º** - No caso de futura mudança da condição de loteamento fechado prevalecerão as denominações das vias externas que tiverem continuidade.

VI- na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante da área exigida será acrescida às áreas de recreação dentro e ou fora do loteamento;

VII- as áreas de recreação interna, as vias internas de circulação e espaços livres o loteamento serão de uso privativo dos moradores do mesmo, administrados e mantidos pela Associação de Moradores, por ordem e conta dos proprietários de lotes, mediante outorga de concessão administrativa observada as seguintes condições:

a) as áreas de recreação públicas internas dos loteamentos fechados são destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreação e contemplação, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscina, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJOR SALES**  
**GABINETE DO PREFEITO**

CNPJ 01.612.383/0001-11  
Rua Nilza Fernandes, 640 – Centro – Fone: (84) 3388-0111  
CEP: 59945-000 – Major Sales/RN  
pmmsales@uol.com.br | www.majorsales.rn.gov.br



para jogos, sala para ginástica e musculação, sala para artes marciais, sala para leitura, sala de multimídia, playground, quiosques, sauna, salão de festas, churrasqueiras e recinto para animais, de acordo com as normas ambientais e de saúde pública;

b) metade de cada área de recreação será constituída, necessariamente, por áreas contemplativas, implantadas por projetos paisagísticos, sem impermeabilizações;

c) na metade restante da área de recreação, poderão ser implantados equipamentos de lazer, esportivos e de recreação, inclusive destinadas a este fim, sendo a taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) sobre a área de recreação total e COUT – Coeficiente de Aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois)

d) fica proibido, nas áreas de recreação pública internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possa contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população;

e) as alterações futuras das áreas de recreação pública internas deverão ter anuência prévia da associação de moradores, aprovada em assembléia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se, ainda, a posterior aprovação do órgão público competente.

VIII - os projetos urbanísticos deverão detalhar os projetos para abastecimento água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, demanda de energia elétrica e sistema viário;

IX - toda infra-estrutura para abastecimento de água, esgotamento, sanitário, coleta de lixo, energia elétrica e sistema viário será de responsabilidade do empregador.

**§ 1º-** Fica o Poder Executivo Municipal, para os fins previstos neste artigo, autorizado, independentemente de concorrência pública, a outorgar concessões administrativas de uso de vias de circulação, áreas livres e comuns e áreas verdes, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes em loteamentos fechados.

**§ 2º-** A outorga da concessão de uso administrativo referida no **§ 1º**, deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

a) requerimento da associação de moradores à Administração Pública Municipal de outorga da concessão, acompanhada de prova de constituição legal e de funcionamento e de regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;

b) do instrumento de concessão deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da concessionária e demais exigências formuladas pela Administração Pública Municipal.

**§ 3º-** A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou nas cláusulas do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa



causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nele construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 4º- Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Major Sales, pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

§ 5º- Será obrigatória, para análise, a apresentação, no pedido de aprovação do loteamento, de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento.

§ 6º- O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Registro de Imóveis competente.

§ 7º- A denominação do loteamento será precedida, obrigatoriamente, da expressão "LOTEAMENTO FECHADO".

§ 8º - As construções e benfeitorias a serem edificadas no loteamento deverão obedecer rigorosamente às características e exigências gerais da legislação municipal e as específicas para a área onde estiver situado o loteamento.

§ 9º - O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, as expensas dos moradores e deverá ser disposta em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

§ 10. A presente Lei Complementar se aplicará unicamente a loteamentos futuros, vedada expressamente a extensão de seus efeitos a loteamentos comuns já existentes e implantados, ressalvado e caso de ser a concessão administrativa requerida pela totalidade dos proprietários da área objeto da concessão, de ser tecnicamente viável, não prejudicar direitos de terceiros, atender ao interesse, de acordo com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

**Art. 98.** Os loteamentos fechados na zona urbana deverão atender, no que couber, as exigências desta Lei Complementar e, nas áreas limítrofes ao Perímetro Urbano os lotes deverão ter área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um vírgula dois), taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) e no máximo 02 (dois) pavimentos.

## **Seção VII** **Do Parcelamento Ilegal**

**Art. 99.** Para os efeitos da presente Lei Complementar, parcelamento ilegal é aquele que não cumpre os procedimentos necessários para aprovação do projeto.

**Art. 100.** Constatado a existência de loteamento ou desmembramento irregular a



Administração Pública efetuará notificação ao proprietário para cumprimento das obrigações legais.

**Art. 101.** Notificado e não atendido no prazo estipulado, será lavrado o auto de infração e, serão expedidos, quando couberem, editais de embargos ou de interdição, podendo ser solicitado auxílio da força pública, quando necessário para fazê-los respeitá-los.

**Art. 102.** O Município, desde que haja recursos financeiros, poderá promover a regularização urbanística registraria dos parcelamentos, fazendo garantir sua função social, prioritariamente naqueles ocupados pela população de baixa renda.

**Art. 103.** O Município revalidará os projetos apresentados pelo loteador, ou desmembrador, que não foram submetidos ao registro dentro do prazo estabelecido pela Lei, caso tenha havido a efetiva implantação do parcelamento.

**Art. 104.** As áreas de loteamento irregulares ou clandestinos poderão ser declaradas Zona de Interesse Social – ZIS, alterando seus parâmetros urbanísticos e sujeitando-se à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei Complementar, na Lei do Plano Diretor e no Estatuto da Cidade.

## Seção VIII Dos Condomínios

**Art.105.** Entende-se por condomínio, as edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas individuais entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Legislação Federal pertinente.

§ 1º- A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns.

§ 2º- O condomínio terá, obrigatoriamente, acesso por via pública, no máximo três, e internamente acesso de uso exclusivo dos condôminos.

§ 3º - As unidades individuais, no máximo três, voltadas totalmente para via pública não serão tratadas como condomínio

**Art. 106.** Será permitida a implantação de condomínios verticais e horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar nas áreas urbanas do Município.

**Parágrafo Único.** Entende-se por condomínio o empreendimento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um único lote, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio.

**Art. 107.** Não será permitida a construção de condomínios onde for proibido o parcelamento do solo.

**Art. 108.** Aplica-se, no que couber aos condomínios, o disposto na presente Lei Complementar, inclusive o que diz respeito aos padrões de urbanização.



**Art. 109.** A instituição de condomínios, para fins urbanos, por unidades autônomas, obedecerá aos seguintes requisitos:

I - o condomínio não pode obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;

II - o acesso ao sistema viário do condomínio para o sistema viário público deverá ser feito conforme as disposições da presente Lei Complementar;

III - todas as unidades autônomas que formam o condomínio deverão ter frente para as vias internas do conjunto;

IV - deverá ser destinada ao Município área conforme disposição legal ou ressarcir o valor em moeda corrente ao erário público, segundo a fórmula:  $0,1x0,7AV$ , onde, AV corresponde à avaliação comercial, feita pelo Município, do imóvel;

V - as áreas transferidas ao Município devem se localizar fora dos limites da área condominial;

VI - as edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras.

**Art. 110.** Antes da implantação do projeto de condomínio, o interessado deverá submeter sua proposta à Administração Municipal para aprovação que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

**Parágrafo Único.** A aprovação será feita pelo proprietário do imóvel, pelo profissional habilitado do projeto ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I- prova de domínio sobre o terreno;

II- planta planialtimétrica do imóvel constando:

a) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;

b) curva de nível de 1,00m (um metro) em 1,00 m (um metro) à 10,00m (dez) em 10,00m (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados a um sistema de coordenadas, referidos ao Sistema Cartográfico, ou na inexistência deste, amarrando a referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;

c) identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;

d) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade públicas existentes no local e imediações;

e) indicação do Norte Verdadeiro e do Norte Magnético;

f) indicação da área total e dimensões dos lados dos polígonos.

**Art. 111.** A aprovação de projeto de condomínio está condicionado à viabilidade do sistema de abastecimento de energia, de água e de coleta de esgoto na área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

**Parágrafo Único.** Até a conclusão da rede de esgotamento sanitário no local, a residência unifamiliar será permitida, a utilização de fossa séptica com sumidouro, isolada para cada unidade habitacional.



**Art. 112.** Após o recebimento dos documentos mencionados no parágrafo único, do Art.110, a Administração Municipal fará vistoria no terreno e determinará que seja consultado, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

**Art. 113.** Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios, os sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, da coleta de lixo e da energia elétrica serão implantados e mantidos pelo condomínio, sendo exigida a Anotação de Responsabilidade Técnica e anuência dos Bombeiros.

**Parágrafo Único.** Para emissão da Carta de Habite-se será exigido a execução das obras de infra-estrutura, mencionadas no caput deste artigo.

### **Seção IX** **Dos Conjuntos Habitacionais**

**Art. 114.** Antes da implantação do projeto para implantação de conjunto habitacional, o interessado deverá submeter sua proposta à aprovação da Administração Municipal que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

**Parágrafo Único.** A solicitação será feita pelo proprietário do imóvel, pelo profissional habilitado do projeto ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno;

II - planta planialtimétrica do imóvel constando:

a) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;

b) curva de nível de 1,00m (um metro) em 1,00 m (um metro) à 10,00m (dez metros) em 10,00 m (dez metros), dependendo da escala da planta, amarrados ao um sistema de coordenadas, referidos ao sistema Cartográfico, ou na inexistência deste, amarrando a referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;

c) identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;

d) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade públicas existentes no local e imediações;

e) indicação do Norte Verdadeiro e do Norte Magnético;

f) indicação da área total e dimensões dos lados dos polígonos.

**Art. 115.** Após recebimento dos documentos mencionados no parágrafo único, do artigo anterior, a Administração Municipal fará vistoria no terreno e determinará que sejam consultados, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

**Art. 116.** Quando se tratar de Conjunto Habitacional deverá ser cumprido às seguintes disposições:

I - solicitar a emissão de diretrizes orientadoras para a implantação do empreendimento;



II - cada edificação deverá satisfazer às características de uso e ocupação do solo prevista para a zona, ficando vedada a construção de mais uma unidade por lote.

III - o sistema viário proposto deverá obedecer às diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente;

IV - o conjunto poderá ter edificações para uso econômico de pequeno porte, à razão máxima de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade residencial construída;

V - apresentar planilha de custos de toda infra-estrutura a ser executada;

VI - os interessados na construção de conjuntos residenciais obedecerão às determinações desta Lei Complementar para o parcelamento do solo, inclusive quanto aos percentuais de áreas públicas para as diferentes destinações, assim como as normas previstas para a edificação;

VII - quadro de resumo discriminando e quantificando os percentuais de áreas de uso residencial e comercial.

**Art. 117.** Além das determinações referentes ao parcelamento do solo os conjuntos habitacionais deverão:

I - apresentar projetos técnicos de captação, adução e distribuição de água potável devidamente aprovado pelo órgão concessionário do serviço.

**Parágrafo Único.** Em caso de não aprovação pela concessionária, atestado em documento próprio, o proprietário deverá apresentar uma declaração de responsabilidade, registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente.

II - projeto técnico de construção de guias, sarjetas e passeios;

III - vias de acesso devidamente pavimentado.

**Art. 118.** Deverão, ainda, ser executadas as seguintes obras:

I - de sistema de captação de águas pluviais;

II - de arte e vias de acesso devidamente pavimentado;

III - de guias, sarjetas e passeios;

IV - de pavimentação das ruas com asfalto e meio fio;

V - de uma unidade de Escola Padrão de: 04 (quatro) salas a cada 300 lotes.

§ 1º - No caso da necessidade de mais de 12 (doze) salas será criada outra unidade de Escola Padrão para atender a quantidade de salas exigidas (doada ao município);

VI - de implantação da rede de distribuição de energia elétrica, dentro dos padrões tecnológicos determinados pelo órgão concessionário competente.

VII - entregar, em funcionamento, o sistema de captação, adução e distribuição de água potável;

§ 2º - Em todos os casos deverá ser apresentado Memorial Descritivo apresentando metodologia adotada, cálculos e parâmetros assumidos nos projetos.

**Art. 119.** Após a aprovação, o proprietário deverá iniciar a executar as obras previstas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses.



**Art. 120.** A caução a ser prestada pelo proprietário, ao Município, observará as condições previstas no Art. 90, desta Lei Complementar.

### Seção X

#### Dos Conjuntos Habitacionais em Loteamentos já Existentes

**Art. 121.** Quando se tratar de conjunto habitacional em loteamentos aprovado e habitado deverá cumprir as seguintes disposições:

I - apresentar projetos técnicos de captação, adução e distribuição de água potável devidamente aprovado pelo órgão concessionário do serviço;

II - projeto técnico de construção de guias, sarjetas e passeios;

III - projeto da implantação da rede de distribuição de energia elétrica, dentro dos padrões tecnológicos determinados pelo órgão concessionário competente.

IV - o proprietário, ao atingir a quota de 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais ficará obrigado a construir uma sala de aula em escola municipal, a ser designada pela Secretaria Municipal de Educação, nos moldes e padrão da existente.

V - execução de toda a infra-estrutura exigida pela Administração municipal.

### TÍTULO VI DAS PENALIDADES

**Art. 122.** Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis específicas:

I - advertência com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;

II - multas simples e diárias;

III - embargo da obra, sem prejuízo das multas;

IV - auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas.

**Art. 123.** As multas serão aplicadas com base na Unidade Fiscal de Major Sales- UFMS, sendo:

I - multa pelo simples cometimento de infração no valor de 10 (dez) UFMS, para cada infração;

II - multa diária de 10 (dez) UFMS por infração cometida a partir do termino do prazo dado para a regularização da situação;

**Parágrafo Único.** Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples, terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

**Art. 124.** As multas serão aplicadas especialmente quando:

I - verificando-se excesso de área líquida edificada, discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:

a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 10 (dez) UFMS;





b) 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 20 (vinte) UFMS;

c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 30 (trinta) UFMS;

II - quando não respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei Complementar, multa de 10 (dez) UFMS para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório;

III - for constatada a existência de edificação construída com o Alvará de Construção vencido e cujo uso esteja não conforme com o projeto aprovado e o disposto nesta Lei Complementar, multa de 10 (dez) UFMS, renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da caducidade do Alvará.

**Parágrafo Único.** As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável pela obra.

**Art. 125.** Por infração às disposições constantes nesta Lei Complementar, serão aplicadas, também as penalidades previstas em Leis Federais, especialmente nos casos em que constituir crime contra a Administração Pública, tal como ocorre se:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do

Solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições legais;

II - dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular proposta, contrato, prospecto, ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbano, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**Art. 126.** Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior, incidem nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário ou loteador, diretor ou gerente de sociedade.

**Art. 127.** O loteador, vendedor, ou corretor é obrigado a colocar o número de inscrição de aprovação do loteamento em anúncios e publicações de propaganda, documentos e papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei Complementar.

**Parágrafo Único.** A omissão desta obrigação ou falsa indicação sobre a característica do loteamento, sujeita o infrator às penalidades administrativas e criminais cabíveis.

**Art. 128.** As penas de Interdição e Demolição serão aplicadas nas mesmas condições previstas no Código de Obras.

## **TÍTULO VII** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJOR SALES**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
CNPJ 01.612.383/0001-11  
Rua Nilza Fernandes, 640 – Centro – Fone: (84) 3388-0111  
CEP: 59945-000 – Major Sales/RN  
pmmsales@uol.com.br | www.majorsales.rn.gov.br



**Art. 129.** Os prazos previstos nesta Lei Complementar serão contados por dias corridos, salvo observação em contrário.

**Parágrafo Único.** Não será computado no prazo o dia inicial, e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

**Art. 130.** As informações relativas às vagas de estacionamento complementam as informações constantes no Código de Obras.

**Parágrafo Único.** A entrada das garagens dos projetos de construção, ampliação, reforma e utilização de edifícios devem estar localizadas a, pelo menos, 6,00m (seis metros) das esquinas dos logradouros, evitando problemas de circulação.

**Art. 131.** O aproveitamento integral do direito de construir fica condicionado à adequação da largura dos logradouros conforme a classificação do sistema viário.

**Art. 132.** As ocupações e usos do solo nos eixos das vias regionais que atravessam o Município de Major Sales, deverão respeitar, seja nas Áreas Urbanas, seja na Zona Rural, as faixas não edificáveis de 15,00m (quinze metros) de cada lado da via, além de suas faixas de domínio.

**Art. 133.** O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de até 36 (trinta seis) meses após a aprovação desta Lei Complementar, a confecção de uma listagem completa com os nomes de todos os logradouros das Áreas Urbanas do Município, identificando o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis no zoneamento estabelecido, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.

**Art. 134.** O Poder Executivo complementar a regulamentação da matéria desta Lei Complementar, através de Decreto, à medida que se fizer necessário.

**Art. 135.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 136.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Pref. Mun. de Major Sales/RN., em 17 de agosto de 2017.**

**Thales André Fernandes**  
**PREFEITO MUNICIPAL**