



ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO



LEI Nº 07/90

De 04 de maio de 1990

Define as diretrizes da estrutura urbana o Zoneamento do uso do solo e sistema viário.

O Chefe do Poder Executivo Municipal, no uso de atribuições legais e de conformidade com o que testifica o inciso II do artigo 92 da Lei Complementar nº 03 de 13 de dezembro de 1973; faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - As diretrizes da estrutura Urbana de São Cristóvão, nas quais se incluem o zoneamento do uso do solo, assim como outras providências complementares relativas a seu plano Diretor, regular-se-ão pela presente Lei, da qual fazem parte integrantes os Anexos de nºs. I a IV, quais sejam:

- I - Planta do Zoneamento do uso do solo;
- II - Planta do Sistema viário;
- III - Tabela do Zoneamento do Uso do solo
- IV - Tabela do sistema viário.

Art. 2º - As diretrizes da estrutura Urbana tem por objetivo:

- a) racionalização do uso do solo;
- b) a hierarquização do sistema viário, integrado ao uso do solo;
- c) a consolidação dos eixos de adensamento da população;
- d) o estabelecimento das áreas de preservação e proteção ecológica.

Art. 3º - Os loteamentos e arruamentos, em qualquer nível ou escala, as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo as de direito público, ficam sujeitos aos critérios e diretrizes estabelecidas nesta Lei, dependendo as construções pré-

CONFERE COM O ORIGINAL

Elisabete
Elisabete Maurício do Nascimento
ARQUIVISTA

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTOVÃO



Continuação da LEI Nº 07/90

via licença da Administração Municipal.

Art. 4º - Zoneamento, para fins desta Lei, constitui-se na divisão da Área do Município em Zonas, segundo sua destinação urbana e seus usos pricipuos.

Art. 5º - As zonas estão delimitadas na planta de Zoneamento do Uso do Solo, Anexo I, assim classificadas:

- 1) Zona Central - corresponde ao setor antigo da cidade e também a área de maior atividade comercial.
- 2) Zona Intermediária - é a área de preservação par - cial, com uso predominantemente residencial.
- 3) Zona Estrutural 2: Onde é permitido um maior adensamento do uso misto habitação, comércio e servi - ços.
- 4) Zona de preservação 1: com uso predominantemente ' residencial e de baixíssima densidade.
- 5) Zona de preservação 2: constituída das áreas não edificáveis e das áreas públicas destinadas a la - zer/recreação.
- 6) Zona Residencial: São áreas de uso predominante ha bitacional, permitindo-se o comércio vicinal e pe - quenos nos serviços.

§1º - As Zonas de preservação 1 e 2 serão regulamenta das pela Administração Municipal, baseada em estudos Físico-urba nísticos, podendo ser ampliadas ou reduzidas.

§2º - As zonas de preservação 2 são constituídas por terrenos com declividade igual ou superior a 30%, pelo fundos de vale, ainda não parcelados e pelas áreas alagadiças e mangues in - feriores à cota 25.

3º - Os coqueiros, os bosques e matas existentes, e as áreas consideradas de interesse paisagístico ou sujeitos a con trole da poluição constituem a Zona de Preservação 1.

Art. 6º - O uso do solo, os coeficientes de utiliza ção e as taxas de ocupação dos terrenos, e os recuos das edidifi cações, segundo as respectivas Zonas, constam da Tabela de Zonea - mento do Uso do Solo, Anexo III.

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTOVÃO



Continuação da LEI Nº 07/90.

Parágrafo Único - A dimensão dos lotes e as densidades habitacional na Zona residencial, serão regulamentadas pela Administração Municipal baseando em estudos-urbanísticos, respeitando-se o mínimo fixado na presente Lei.

Art. 7º - As edificações nos lotes deverão ocupar área e espaço segundo os seguintes fatores condicionantes:

I. Coeficiente de aproveitamento do lote, definido pela relação entre a soma da área de todos os pavimentos da construção nele permissíveis e a área total do lote.

II. Taxa de ocupação do lote, definida pela relação entre a área da Projeção do Edifício e a área do lote.

III. Recuos frontais laterais e de fundos, definidos pelas distâncias da edificação de cada uma das divisas do lote, e medindo-se o recuo frontal a partir do alinhamento existente ou projetado.

Artigo 8º - As especificações relativas à taxa de ocupação coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos são as constatadas da tabela anexo III.

Parágrafo Único - Quando o lote for de esquina, será considerada como de duas frentes, tornando-se obrigatório em ambas, o recuo frontal quando for o caso.

Art. 9º - Será mantido o uso das atuais edificações, desde que licenciadas, vedando-se ampliações que contrariem as disposições estabelecidas nesta Lei e seus respectivos regulamentos.

1º - Serão respeitados os alvarás de construção já expedidos, desde que a construção esteja em andamento ou venha a se iniciar dentro de 30 (trinta) dias contados da vigência desta Lei.

2º - Admitir-se-á a transferência ou substituição do alvará de estabelecimento comercial ou industrial já em funcionamento, desde que o alvará de construção do imóvel tenha sido liberado para aquele fim, anteriormente à presente Lei.

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTOVÃO



Continuação da LEI Nº 07/90

Art. 10º - São considerados usos permitidos os que dependem tão só da licença de construção ou funcionamento.

Art. 11º - São considerados usos permissíveis os que a juízo da Administração Municipal, sejam convenientes a título precário, os que por analogia não contrariem os usos permitidos por esta Lei e aqueles que estão especificados na tabela.

Art. 12º - A administração poderá determinar medidas corretivas a serem tomadas pelos interessados, em relação às edificações e aos usos já localizados que estejam em desconformidade com esta Lei e se revelam convenientes as diretrizes da estrutura urbana.

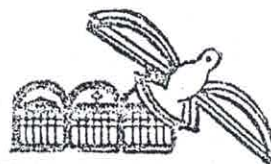
Art. 13º - As edificações irregulares, que tenham sido construídas antes do advento desta Lei, poderão ser legalizadas conforme os parâmetros existentes ao tempo da construção, a juízo da Administração, que fixará em decreto o prazo de vigência desta faculdade.

Art. 14º - Para efeito desta Lei, serão admitidas as seguintes definições:

- 1) Habitação unifamiliar isolada: ocupada por uma só família ou pessoa física, autônoma e exclusiva em um terreno.
- 2) Habitação geminada: duas unidades de moradia, contíguas que possuem uma ou mais paredes em comum.
- 3) Habitação Superposta: moradias superpostas com entradas individuais.
- 4) Habitação Superposta: moradias superpostas com entradas individuais.
- 5) Habitação coletiva: duas ou mais moradias com entrada em comum.
- 6) Comércio de pequeno porte: quando a área comercial não exceder a 360 m².
- 7) Comércio de grande porte: quando a área comercial formada superior a 360m².
- 8) Serviços particulares: executados por pequenas empresas e profissionais autônomos, na própria residência.

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTOVÃO



Continuação da LEI Nº 07/90

9) Serviços particulares em habitações: executados por profissionais autônomos, na própria residência.

10) Serviços artesanais: de pequeno porte e escala artesanal cuja área comercial não exceda a 180m².

Art. 15º - O Sistema Viário do Município de São Cristóvão é definido pelos anexos II - Planta do Sistema Viário Municipal, IV - Tabela do Sistema Viário, a que se refereo artigo 1º desta Lei.

Art. 16º - As vias de circulação que formam basicamente o Sistema Viário são assim classificadas:

I - Eixo de crescimento: constituem os eixos indutores de expansão e conurbação urbana.

II - Vias de coletras: tem a função de distribuir o tráfego proveniente ou destinado a outras vias formando ainda itinerários do transporte coletivo e eixos de penetração.

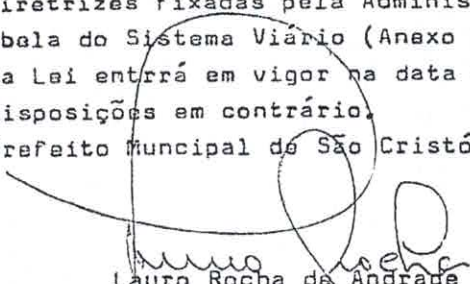
III - Vias residenciais: as de circulação local.

Art. 17º - As vias públicas já existentes serão de finidas quanto ao dimensionamento, uso, destino, finalidade e demais características, conforme sua harmonização com o Sistema Viário, por Decreto da Administração.

Art. 18º - As vias públicas que vierem a ser criadas, deverão obedecer as diretrizes fixadas pela Administração Municipal, obedecendo a Tabela do Sistema Viário (Anexo IV).

Art. 19º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Cristóvão ,
04 de Maio de 1990.


Lauro Rocha de Andrade

Prefeito Municipal.


Francisco Lima de Andrade

Secretário Geral.