
ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
LEI Nº 9.330, DE 03 JANEIRO DE 2024. (RETIFICADA)

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis.

O povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis e possui os seguintes objetivos:

I - garantir níveis de convivência satisfatórios entre as diversas atividades instaladas no interior do Perímetro Urbano do Município, determinando sua localização e proximidade, adequadas a cada região deste território, atendendo as diferentes necessidades da população;

II - estabelecer parâmetros de ocupação dos terrenos que assegurem boas condições de insolação, ventilação, luminosidade e salubridade para as construções, favorecendo a qualidade de vida da população;

III - assegurar a densidade equilibrada da população e atividades compatíveis com a capacidade dos equipamentos comunitários, infraestrutura urbana e serviços urbanos existentes;

IV - oferecer condições para definição prévia de planos, programas e ações de intervenção no território urbano, baseadas em tendências de crescimento e adensamento previsíveis;

V - prever, permitir e garantir um crescimento racional e ordenado da cidade;

VI - garantir a preservação do patrimônio ambiental, paisagístico, artístico e histórico do Município.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 2º O Perímetro Urbano de Divinópolis, estabelecido nos termos de lei específica, compreende a Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana, assim consideradas:

I - Zona Urbana: as áreas urbanizadas inseridas no Perímetro Urbano;

II - Zona de Expansão Urbana: as áreas não urbanizadas inseridas no Perímetro Urbano.

Art. 3º A abrangência desta Lei está limitada ao Perímetro Urbano do Município e ao Núcleo Urbano de Roseiras, ficando o controle do uso e ocupação do solo na Zona Rural a critério dos órgãos competentes, observando-se a legislação aplicável.

Parágrafo único: É considerada Zona Rural a área remanescente, contida entre os limites do Perímetro Urbano e os limites territoriais do Município, excluído o Núcleo Urbano de Roseiras.

CAPÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 4º São considerados os seguintes parâmetros urbanísticos para a ocupação nos zoneamentos de Divinópolis:

I - gabarito;

II - coeficiente de aproveitamento do terreno (CA);

III - taxa de ocupação do terreno (TO); IV - taxa de permeabilidade do terreno (TP); V - afastamentos da edificação.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos para controle da ocupação dos terrenos nos zoneamentos estão estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

§ 2º Para as zonas não residenciais, de que trata esta Lei, o dimensionamento das áreas de iluminação e ventilação obedecerá aos critérios para zona comercial dispostos no Código de Obras.

Art. 5º Gabarito é o número máximo de pavimentos e/ou a altura máxima admitida para as edificações, aplicáveis conforme cada tipo de zoneamento.

§ 1º Para efeito de verificação do gabarito, definido por número máximo de pavimentos, não serão considerados:

I - os subsolos;

II - os pavimentos utilizados exclusivamente como garagem em quaisquer níveis localizados acima dos subsolos;

III - segundo piso do duplex ou segundo e terceiro pisos do triplex, exclusivamente quando localizados na cobertura, nos zoneamentos definidos no Anexo II desta Lei.

IV - três dos pavimentos utilizados exclusivamente como garagem quando não houver subsolo, em quaisquer níveis;

§ 2º Para efeito de verificação do gabarito, definido por altura máxima (H), serão considerados:

I - altura máxima no alinhamento (HA): distância medida a partir do ponto médio junto aos alinhamentos do terreno, definida pela interseção com um plano com inclinação de 65º (sessenta e cinco graus) sobre a horizontal, passando a 8,00 m (oito metros) de altura, no lado oposto da via, conforme Anexo II (Figura 1), sendo: $HA = (L \times \text{tg } 65^\circ) + 8,00 \text{ m}$, onde L = largura total da via, permitindo-se o recuo dos pavimentos superiores à altura máxima do alinhamento, desde que respeitado o plano máximo descrito.

II - altura máxima da edificação (He): distância medida a partir do ponto médio de todas as divisas laterais do terreno ou nível do alinhamento, definida por planos com inclinação de 60º (sessenta graus) sobre a horizontal, partindo de 17,50 m (dezesete metros e cinquenta centímetros) de altura, cuja interseção destes indicará o nível mais extremo da edificação em qualquer espaço inserido nos limites do terreno, conforme Anexo II (Figura 2), sendo: $He = (AD \times \text{tg } 60^\circ) + 17,50 \text{ m}$, onde AD = afastamento nas divisas no primeiro pavimento afastado.

§ 3º Para efeito de gabarito, definido pelo número de pavimentos ou altura máxima da edificação, não serão consideradas as áreas da caixa de escada e o elevador de uso comum do edifício que dá acesso ao terraço, casa de máquina, caixas d'água e/ou platibanda.

§ 4º Para os zoneamentos onde o gabarito não for estabelecido, este será calculado em função do coeficiente de aproveitamento, desde que atendidos os demais parâmetros urbanísticos da respectiva zona.

Art. 6º O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área que pode ser construída.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, serão somados todos os pavimentos da edificação, excetuando-se as áreas da caixa de escada e o elevador de uso comum do edifício que dão acesso ao terraço, casa de máquina, caixas d'água e/ou platibanda.

Art. 7º A Taxa de Ocupação (TO) é o fator que, multiplicado pela área total do terreno, define a área de projeção horizontal da edificação no pavimento térreo.

§ 1º Quando no terreno houver área de preservação permanente (APP), a Taxa de Ocupação máxima será definida a partir da área total do terreno.

§ 2º Quando no terreno houver área não edificável, a Taxa de Ocupação máxima será definida a partir da área remanescente resultante da subtração entre as mesmas.

§ 3º Nos zoneamentos onde não serão considerados o segundo piso do duplex ou segundo e terceiro pisos do triplex, localizados exclusivamente na cobertura, conforme

estabelecido pelo Anexo II desta Lei, deverá ser considerada para a taxa de ocupação máxima da cobertura:

I - a área total dos dois níveis que compõem os pavimentos do duplex, não poderá ultrapassar o máximo de 160% (cento e sessenta por cento) da área do pavimento imediatamente abaixo.

II - a área total dos três níveis que compõem os pavimentos do triplex, não poderá ultrapassar o máximo de 200% (duzentos por cento) da área do pavimento imediatamente abaixo.

§ 4º Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais, sacadas abertas ou fechadas, saliências em balanço e escadas, desde que sua profundidade não exceda 1,00 m (um metro).

Art. 8º A Taxa de Permeabilidade (TP) é a área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, dotada ou não de vegetação que contribua para o equilíbrio climático, reabastecimento do lençol freático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º Entende-se por permeabilidade do solo a capacidade de absorção de água pluvial pelo mesmo.

§ 2º Será considerada impermeável, além das edificações, qualquer área que receba algum tipo de revestimento que impeça a infiltração imediata da água, como calçadas, pavimentações, pisos intertravados vazados ou não, fossas sépticas e sumidouros, cisternas ou reservatório de acumulação, piscinas e espelhos d'água e coberturas, mesmo que removíveis ou retráteis.

§ 3º As coberturas permeáveis são: solo natural, gramado, cobertura vegetal, cobertura com brita apoiada diretamente no solo ou similares drenantes.

§ 4º A permeabilidade dos similares drenantes será de responsabilidade técnica do fabricante do material, cuja comprovação poderá ser solicitada caso necessário, respondendo subsidiariamente o responsável técnico.

§ 5º Será dispensada a taxa de permeabilidade nos casos cujo lençol freático esteja em distância menor ou igual a 2,00 m (dois metros) do menor nível do terreno, desde que apresentada a sondagem do solo e documento de responsabilidade técnica do conselho de classe, aplicando-se o disposto no § 6º.

§ 6º Nos casos em que for permitida a taxa de ocupação de 100% (cem por cento), estarão isentos da taxa de permeabilidade mínima do terreno os imóveis que apresentarem solução técnica que viabilize retardo do escoamento, absorção da água por drenos e/ou aproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis, conforme regulamentação disposta em decreto executivo.

§ 7º Quando no terreno houver área de preservação permanente (APP), a Taxa de Permeabilidade máxima será definida a partir da área total do terreno.

§ 8º Quando no terreno houver área não edificável, a Taxa de Permeabilidade máxima será definida a partir da área remanescente resultante da subtração entre as mesmas.

Art. 9º Não será permitida a construção de subsolos em terrenos com lençol freático aflorado, que demande drenagem contínua.

Art. 10. Os afastamentos da edificação são as distâncias mínimas obrigatórias entre a edificação e o alinhamento e as divisas do terreno, sendo discriminados como:

I - afastamento do alinhamento (AA): a partir do alinhamento do terreno;

II - afastamento das divisas (AD): a partir das divisas do terreno;

Parágrafo único. Estão dispostos no Anexo II (Figuras 5 e 6) modelos de terrenos com diferentes configurações para aplicação dos afastamentos do alinhamento e das divisas.

Seção II

Do Zoneamento

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 11. Zoneamento são as compartimentações territoriais que agregam áreas urbanas contínuas e não conflitantes

caracterizadas pelo uso predominante ou por sua condição de excepcionalidade, destinadas à regulamentação do uso e ocupação do solo.

Art. 12. Somente será atribuído zoneamento de uso e ocupação do solo aos terrenos inseridos na Zona Urbana.

§ 1º A atribuição de zoneamento fica vinculada à aprovação de parcelamento das glebas ou implantação de empreendimentos imobiliários específicos.

§ 2º O zoneamento de novos parcelamentos aprovados no Município será concedido mediante respectivo decreto de aprovação, após deliberação pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo, definida no artigo 56 desta Lei, observando-se as características de ocupação, localização, tendências de crescimento, vizinhança e outros parâmetros, a critério do Órgão Municipal de Planejamento Urbano competente.

§ 3º O zoneamento das glebas, que serão ocupadas com empreendimentos imobiliários, será definido através de Decreto do Executivo Municipal, após deliberação pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo, devendo as edificações nestas glebas atender às legislações em vigência no Município.

Art. 13. As zonas de uso e ocupação do solo do Município de Divinópolis estão delimitadas no Anexo V desta Lei e são as seguintes:

I - Zona Residencial (ZR);

II - Zona Comercial (ZC);

III - Zona Corredor (ZCO);

IV - Zona de Uso Múltiplo (ZUM);

V - Zona Industrial (ZI);

VI - Zona de Ocupação Específica (ZOE).

§ 1º Os parâmetros urbanísticos, modelos de parcelamento do solo e usos permitidos para a ocupação nos zoneamentos definidos neste artigo estão descritos no Anexo II desta Lei.

§ 2º O Anexo V desta Lei será atualizado concomitantemente a quaisquer alterações de zoneamento definidas por lei específica superveniente.

Subseção II

Das Zonas Residenciais

Art. 14. As Zonas Residenciais são as áreas onde a diversificação de atividades deve ser compatível com a ocupação predominantemente residencial, desde que respeitadas também às restrições urbanísticas e ambientais da região, sendo subdivididas em:

I - Zona Residencial 1 (ZR1), atribuída às áreas urbanas de caráter predominantemente residencial, onde a infraestrutura urbana existente, ou com potencial de instalação, seja compatível com uma diversificação de atividades de média área de abrangência, não conflitantes com o uso residencial e caracterizada por um maior adensamento populacional;

II - Zona Residencial 2 (ZR2), atribuída às áreas urbanas de caráter majoritariamente residencial, onde a infraestrutura urbana existente possui restrições que impeçam uma diversificação de atividades de média área de abrangência, também pode ser caracterizada pelas áreas que possuem restrições ambientais que impliquem em necessidade de controle populacional, ou mesmo pelas áreas de ocupação espontânea da cidade, que ocorreram anteriormente a publicação das leis urbanísticas municipais;

III - Zona Residencial 3 (ZR3), atribuída às áreas urbanas de caráter majoritariamente residencial, onde a infraestrutura urbana existente é incompatível com uma diversificação de atividades de média área de abrangência, bem como de um maior adensamento populacional, também pode ser caracterizada pelos condomínios residenciais horizontais fechados legalmente constituídos no Município;

IV - Zona Residencial 4 (ZR4), atribuída às áreas urbanas caracterizadas como chácaras de recreio, onde a infraestrutura urbana é compatível apenas com o uso residencial, sendo possível a diversificação de atividades exclusivamente para atendimento à localidade.

§ 1º Para efeito desta Lei, as “vilas” existentes no Município, assim regularmente caracterizadas, serão classificadas como ZR2 - Zona Residencial 2, com exceção dos terrenos lindeiros à via principal, que terão a classificação desta via.

§ 2º Para efeitos desta Lei, as áreas territoriais privativas e comuns dos condomínios horizontais fechados serão classificadas como ZR3 - Zona Residencial 3.

Subseção III Das Zonas Comerciais

Art. 15. As Zonas Comerciais são áreas com infraestrutura urbana compatível com a diversificação de atividades a que se pretende estabelecer no local, sendo subdividas em:

I - Zona Comercial 1 (ZC1), atribuída às áreas urbanas, localizadas na Região Central, onde a infraestrutura urbana possibilite grande diversificação de atividades com ampla área de abrangência e maior adensamento populacional;

II - Zona Comercial 2 (ZC2), atribuída às áreas urbanas, localizadas na Região Central, onde a infraestrutura urbana possibilite média diversificação de atividades com ampla área de abrangência e adensamento populacional compatível com as restrições urbanísticas locais;

III - Zona Comercial 3 (ZC3), atribuída às áreas urbanas, localizadas principalmente em áreas de transição entre zonas residenciais e não residenciais, onde a infraestrutura urbana possibilite média diversificação de atividades, média área abrangência e adensamento populacional compatível com as restrições urbanísticas locais, em fomento à criação de centralidades nos bairros.

Subseção IV Das Zonas Corredores

Art. 16. É atribuída a classificação de Zonas Corredores aos terrenos cujos alinhamentos estejam voltados para as vias que exercem estruturação local ou regional, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com a ocupação do entorno e com a fluidez do tráfego, sendo subdividas em:

I - Zona Corredor 1 (ZCO1): atribuída aos terrenos com condições de acesso e alinhamentos voltados para os trechos de vias que estabelecem conexões intermunicipais, localizados principalmente em terrenos lindeiros às rodovias e vias arteriais, destinados à grande diversificação de atividades, com baixa e média verticalização, onde pretende-se consolidar usos incompatíveis com a vizinhança residencial e de ampla área de abrangência;

II - Zona Corredor 2 (ZCO2): atribuída aos terrenos com condições de acesso e alinhamentos voltados para os trechos de vias que estabelecem conexões entre as regiões de planejamento do Município, onde se pretende consolidar atividades de ampla área de abrangência e compatível à vizinhança residencial, que apresente infraestrutura urbana capaz de absorver a grande diversificação de atividades e o maior adensamento populacional, em fomento à expansão das áreas comerciais da região central;

III - Zona Corredor 3 (ZCO3): atribuída aos terrenos com condições de acesso e alinhamentos voltados para os trechos de vias que estabelecem conexões entre as regiões de planejamento do Município, onde se pretende consolidar atividades de ampla área de abrangência de forma compatível com a vizinhança residencial e com as restrições urbanísticas, que apresente infraestrutura urbana capaz de absorver uma média diversificação de atividades e adensamento populacional, em fomento à expansão das áreas comerciais em conformação de centralidades de bairros;

IV - Zona Corredor 4 (ZCO4): atribuída aos terrenos com condições de acesso e alinhamentos voltados para os trechos de vias que estabelecem conexões entre bairros da cidade, onde se pretende consolidar atividades de média área de abrangência, compatíveis à vizinhança residencial e com as restrições urbanísticas, que apresente infraestrutura urbana capaz de absorver uma média diversificação de usos e adensamento populacional, em fomento à expansão das áreas comerciais em conformação de centralidades de bairros;

V - Zona Corredor 5 (ZCO5): atribuída aos terrenos com condições de acesso e alinhamentos voltados para os trechos de vias que estabelecem conexões tanto entre as regiões de

planejamento do Município, quanto aos bairros. São áreas com restrições de infraestrutura urbana, porém que possibilitam consolidar atividades de atendimento às localidades em que estão inseridos, compatíveis à vizinhança residencial e baixo adensamento populacional, sendo necessário o controle da ocupação.

Subseção V Das Zonas de Uso Múltiplo

Art. 17. As Zonas de Uso Múltiplo (ZUM) são áreas compostas de infraestrutura urbana compatível com grande diversificação de atividades a que se pretende estabelecer no local, sendo subdivida em:

I - Zona de Uso Múltiplo 1 (ZUM1): atribuída às áreas onde a infraestrutura urbana possibilite grande diversificação de atividades, com baixa e média verticalização, onde se pretende consolidar atividades incompatíveis com a vizinhança residencial e de ampla área de abrangência;

II - Zona de Uso Múltiplo 2 (ZUM2): atribuída às áreas onde a infraestrutura urbana possibilite grande diversificação de atividades com baixa verticalização, onde o conflito de tais atividades para com a vizinhança residencial será mitigado pelo controle de ocupação das edificações, definindo o porte dos empreendimentos e os afastamentos propícios a uma convivência compatível, tornando-se portanto, áreas de transição entre zonas residenciais e não residenciais;

III - Zona de Uso Múltiplo 3 (ZUM3): atribuída às áreas urbanas, localizadas principalmente em áreas próximas do espaço de transbordamento da calha regular do Rio Itapecerica, sujeitas à restrições ambientais e de infraestrutura urbana que impeçam grande ou média diversificação de atividades, bem como, adensamento populacional excessivo.

Parágrafo único. As áreas urbanas tratadas no inciso III possuem como principal característica a proximidade com o Terminal Rodoviário e o adensamento de centros de compras e serviços.

Subseção VI Das Zonas Industriais

Art. 18. As Zonas Industriais (ZI) são áreas onde se pretende consolidar atividades industriais de pequeno, médio e grande porte, com potencial poluidor ou não, usos incompatíveis com vizinhança residencial, e atividades de suporte a estas, bem como àquelas que não conflitam com estas características.

Art. 19. A ocupação do afastamento do alinhamento nos terrenos localizados na ZI deverá verificar os seguintes parâmetros:

I - será permitida a instalação exclusiva de portarias/guaritas com área edificada (AE) limitadas a 20,00 m² (vinte metros quadrados), excetuando deste limite as áreas cobertas com destinação exclusiva de passagem de veículos;

II - será permitida a implantação de vias de acesso;

III - a instalação de reservatórios elevados, tanques e subestação de energia elétrica deverão respeitar os afastamentos estabelecidos no Anexo II desta Lei, podendo localizar-se dentro de faixa de afastamento do alinhamento;

IV - será permitida a utilização como estacionamento descoberto;

V - não será permitido o uso desta área como local de armazenamento.

Subseção VII Das Zonas de Ocupação Específica

Art. 20. As Zonas de Ocupação Específica subdividem-se em:

I - Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1);

II - Zona de Ocupação Específica 2 (ZOE2);

III - Zona de Ocupação Específica 3 (ZOE3).

§ 1º As Zonas de Ocupação Específica visam assegurar as características básicas de áreas que compreendem porções do território, espaços, estabelecimentos e instalações cujas

características demandem de parâmetros urbanísticos específicos.

§ 2º As limitações urbanísticas aplicáveis às Zonas de Ocupação Específica prevalecerão sobre as demais, menos restritivas, previstas nesta Lei.

Art. 21.A ZOE1 compreende porções do território, espaços, estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação paisagística, histórica ou artística, assim como equipamentos públicos urbanos e/ou de interesses comunitários e áreas de valor estratégico para a segurança pública, sem fins lucrativos, caracterizadas pelos setores municipais competentes.

§ 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar os parâmetros urbanísticos da ZOE1, sempre que for necessária sua ocupação, por meio de lei específica e considerando os setores municipais competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Os imóveis caracterizados como ZOE1 de propriedade do Município, quando se tornarem objeto de alienação, por permuta, dação em pagamento, doação ou outro motivo, terão seu zoneamento automaticamente descaracterizado na data de publicação do respectivo ato, assumindo o zoneamento daqueles imediatamente contíguos.

§ 3º Os imóveis que receberem nova caracterização, nos termos do *caput*, retornarão à sua condição de origem como Zona de Ocupação Específica, em caso de retrocessão ao patrimônio do Município.

§ 4º São instituídos como ZOE1 as áreas cujos parâmetros de uso e ocupação foram regulamentados para ZE-3 pela Lei nº 2.418, de 18 de novembro de 1988.

Art. 22.A ZOE2 compreende porções do território, espaços, estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação ambiental e os córregos urbanos canalizados, assim caracterizadas pelos setores municipais competentes, bem como, as áreas ambientalmente vulneráveis mapeadas na carta geotécnica como de risco, suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações repentinas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

§ 1º São instituídas como Zona de Ocupação Específica 2 - ZOE2 as áreas ribeirinhas ao Rio Itapeçerica, regulamentadas como Zona Especial-2 pelo Decreto nº 1.406, de 05 de março de 1987.

§ 2º Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar os parâmetros de uso e ocupação da ZOE2, quando pertinente e não incorrer em riscos para a população, sempre que for necessária sua ocupação, mediante lei específica e considerando os setores municipais competentes, a Comissão de Uso e Ocupação do Solo e Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente - CODEMA.

Art. 23.A ZOE3 compreende áreas de entorno do Aeroporto Brigadeiro Cabral com restrições de uso e ocupação.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar os parâmetros de uso e ocupação da ZOE3, sempre que for necessária sua ocupação, mediante lei específica e considerando os setores municipais competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24.O Poder Público Municipal poderá, quando de interesse público demonstrado e mediante lei autorizadora, criar zonas de ocupação específicas sujeitas a regime urbanístico específico, mais restritivo, delimitando-as e estabelecendo as limitações urbanísticas.

Seção V

Categoria de Uso

Art. 25.As categorias de usos no Município de Divinópolis são as seguintes:

- I - Residencial;
- II - Comercial;
- III - Serviço;
- IV - Centro de Compras e Serviços;
- V - Serviço de Uso Coletivo;
- VI - Industrial;
- VII - Atividades Especiais;

Art. 26.O Município de Divinópolis adotará, para fins urbanísticos a correlação das atividades econômicas inseridas em cada categoria de uso com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE estabelecida pela Comissão Nacional de Classificação (CONCLA) do Governo Federal.

§ 1º A listagem de atividades permitidas em cada categoria de uso, correlacionadas aos códigos e descrições da CNAE está detalhada no Anexo III que será atualizado sempre que necessário, via regulamentação por decreto executivo, após anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º As áreas edificadas máximas para cada categoria de uso serão definidas em função do zoneamento, conforme Anexo II, 2.2. Categoria de uso: parâmetros.

§ 3º Todas as atividades que caracterizam o ramo de atuação de uma empresa ou estabelecimento, que sejam informadas no objeto social ou desdobramentos de atividade (atividade principal e atividade secundária), serão avaliadas para a compatibilização com as Categorias de Uso.

§ 4º As atividades vinculadas ao código CNAE, relacionadas no Anexo III: Uso e Ocupação do Solo, 2.1. Categoria de uso: atividades, tem descritas na coluna “Categoria de Uso” a classificação inicial desta, com a respectiva área edificada determinada no Anexo II, 2.2. Categoria de Uso: Parâmetros; sendo que em caso de utilização de áreas edificadas superiores ao previsto na classificação inicial, deverá ser considerada, para fins de permissão de uso e ocupação do solo, a área edificada de acordo com a progressão definida no mesmo anexo.

Art. 27.As atividades econômicas constantes na Tabela do Anexo III instaladas com fins de exposição de produtos (escritórios, showroom, mostruários e assemelhados) de caráter provisório, sem depósito e que não gerem fluxo de veículo de grande porte, serão permitidas em quaisquer Zonas.

§ 1º A utilização para exposição de produtos, assim como seu caráter provisório ou não, deverá estar indicado na solicitação encaminhada pelo interessado e explícito no Alvará emitido pelo setor municipal competente.

§ 2º Ficarão isentos da aprovação de projeto arquitetônico, desde que obedecidos os parâmetros da respectiva zona, sendo indispensável a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de um responsável técnico legalmente habilitado para a solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento.

Subseção I Da Categoria de Uso Residencial

Art. 28.A Categoria de Uso Residencial tem como referência a unidade habitacional e divide-se nas seguintes subcategorias:

I - Residencial Unifamiliar (RU): uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a 1 (uma) unidade habitacional por terreno ou fração do mesmo;

II - Residencial Multifamiliar Vertical (RMV): uso residencial em edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas verticalmente;

III - Conjunto Residencial Horizontal (CRH): uso residencial em edificações unifamiliares, destinadas à habitação permanente, agrupadas horizontalmente, formando um conjunto, do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico, tendo seu acesso por via pública, subdividindo-se em:

IV - Conjunto Residencial Horizontal 1 (CRH1), correspondendo a mais de uma unidade habitacional por terreno ou associação de terrenos, limitado a um número máximo de 29 unidades;

V - Conjunto Residencial Horizontal 2 (CRH2), limitado a um número mínimo de 30 (trinta) e máximo de 100 unidades habitacionais, limite a partir do qual deverá ser promovido o parcelamento da gleba, nos termos da legislação vigente, bem como demais normas e resoluções pertinentes.

IV - Conjunto Residencial Vertical (CRV): uso residencial em edificações multifamiliares verticais, formando um conjunto do

ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico, tendo seu acesso por via pública, limitado ao número mínimo de 2 (dois) blocos residenciais multifamiliares verticais distintos e com máximo de 200 (duzentas) unidades habitacionais, limite a partir do qual deverá ser promovido o parcelamento da gleba, nos termos da legislação em vigor, bem como demais normas e resoluções pertinentes.

Parágrafo único. Para as categorias de uso residencial de que tratam o inciso I e II, em um lote ou parte dele, fica estabelecida a cota mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de terreno sem que haja prejuízo de outros usos, devendo-se considerar:

I - para uso residencial unifamiliar e uso residencial multifamiliar horizontal a cota mínima será para cada unidade habitacional;

II - para uso residencial multifamiliar vertical, a cota mínima será para cada bloco de unidades habitacionais;

III - para uso residencial multifamiliar serão analisados isoladamente os usos: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal e residencial multifamiliar vertical.

Art. 29. Quando se tratar de Conjunto Residencial Horizontal 1 (CRH1), o empreendimento deverá satisfazer, no que couber, às seguintes disposições:

I - cada edificação deverá satisfazer as características de ocupação prevista para a zona;

II - para cada edificação residencial unifamiliar deverá corresponder, no mínimo, uma área privativa de terreno igual a 135,00 m² (cento e trinta e cinco metros quadrados);

III - quando no CRH1 houver vias internas de circulação, estas deverão atender o seguinte:

a) para as vias de circulação de veículos: largura mínima de 3,00 (três) metros;

b) faixa livre de circulação de pedestres: largura mínima 1,20 (um e vinte) metros.

Art. 30. Quando se tratar de Conjunto Residencial Horizontal 2 (CRH2) e Conjunto Residencial Vertical (CRV), o empreendimento deverá satisfazer, no que couber, às seguintes disposições:

I - cada edificação deverá satisfazer as características de ocupação prevista para a zona;

II - nos Conjuntos Residenciais Horizontais 2 (CRH2), para edificação residencial unifamiliar deverá corresponder, no mínimo, uma área privativa de terreno igual a a 135,00 m² (cento e trinta e cinco metros quadrados);

III - a área total de terreno onde serão edificados Conjuntos Residenciais Verticais (CRV) será equivalente, no mínimo, à somatória da área do terreno correspondente ao menor modelo de parcelamento previsto para a zona para cada edificação residencial multifamiliar;

IV - o sistema viário interno ao empreendimento deverá obedecer às diretrizes fornecidas pelo Setor Municipal de Trânsito.

§ 1º Para os empreendimentos de que trata este artigo, desde que justificado, poderão ser exigidos pelos Setores Municipais de Planejamento e de Trânsito parâmetros adicionais não contemplados nesta Lei, em função de particularidades de cada empreendimento.

§ 2º Aplicam-se aos empreendimentos de que trata este artigo, além do disposto nesta Lei, a legislação federal e municipal que cuida do parcelamento do solo urbano e demais normas pertinentes, inclusive no que dispõe sobre os percentuais mínimos de áreas públicas a serem transferidas ao Município.

§ 3º Em caso de condomínios, as áreas públicas a que se refere o § 2º deverão localizar-se fora dos seus limites, podendo-lhe ser contíguas ou não, e deverão manter a correspondência dos valores monetários equivalentes à avaliação do terreno, na data do protocolo para a análise do projeto, com a anuência da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária e da Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 31. Aplica-se às Incorporações Imobiliárias, no que couber, o disposto nos artigos 29 e 30.

Subseção II

Da Categoria de Uso Comercial

Art. 32. A categoria de uso comercial compreende as seguintes subcategorias exercidas em espaços, instalações ou edificações:

I - Comércio Local (CL): atividades de comércio voltadas para o atendimento da população local, subdividindo-se em:

a) Comércio Local 1 (CL1), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados);

b) Comércio Local 2 (CL2), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

II - Comércio de Bairro (CB): atividades de comércio voltadas para o atendimento da população do bairro, subdividindo-se em:

a) Comércio de Bairro 1 (CB1), em estabelecimento com área edificada menor ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), exceto no caso de supermercado e hortomercado, quando este valor poderá ser menor ou igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados);

b) Comércio de Bairro 2 (CB2), em estabelecimento com área edificada menor ou igual a 900,00 m² (novecentos metros quadrados), exceto no caso de supermercado e hortomercado, quando este valor poderá ser menor ou igual a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

III - Comércio Principal (CP): atividades de comércio com ampla área de abrangência e variedade de atendimento, subdividindo-se em:

a) Comércio Principal 1 (CP1), em estabelecimentos sem limite de área edificada;

b) Comércio Principal (CP2), em estabelecimentos que são de alguma forma incômodos, perigosos, nocivos à coexistência com residências, ou que causem impacto, alteração e sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana. Sem limite de área edificada.

Subseção III

Da Categoria de Uso de Serviço

Art. 33. A categoria de uso de serviço compreende as seguintes subcategorias, exercidas em espaços, instalações ou edificações:

I - Serviço Local (SL): atividades de serviços voltadas para o atendimento da população local, subdividindo-se em:

a) Serviço Local 1 (SL1), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados);

b) Serviço Local 2 (SL2), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

II - Serviço de Bairro (SB): atividades de serviços voltadas para o atendimento da população do bairro, subdividindo-se em:

a) Serviço de Bairro 1 (SB1), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

b) Serviço de Bairro 2 (SB2), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 900,00 m² (novecentos metros quadrados).

III - Serviço Principal (SP): atividades de serviços com ampla área de abrangência e variedade de atendimento, subdividindo-se em:

a) Serviço Principal 1 (SP1), em estabelecimentos sem limite de área edificada;

b) Serviço Principal 2 (SP2), em estabelecimentos que são de alguma forma incômodos, perigosos, nocivos à coexistência com residências, ou que causem impacto, alteração e sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana. Sem limite de área edificada.

IV - Serviço Especial (SE): atividades de serviços que são nocivos à convivência com outros usos, em especial o residencial, seja pelo risco à segurança das pessoas e bens, seja pelo transtorno que possam provocar por movimentação de máquinas, veículos e mercadorias ou por alterarem as condições ambientais, subdividindo-se em:

a) Serviço Especial 1 (SE1), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

b) Serviço Especial 2 (SE2), em estabelecimentos sem limite de área edificada.

Art. 34. É facultado exercer atividades inerentes à sua profissão na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, desde que o exercício das atividades não seja, sob qualquer forma, poluente ou incompatível com o uso residencial.

Subseção IV

Do Centro de Compras e Serviços

Art. 35. A categoria de uso Centro de Compras e Serviços, compreende edificações destinadas a abrigar serviços e comércio agrupados, que possuam áreas de uso comum, tais como *shoppings centers* e galerias comerciais, podendo ser:

I - Centro de Compras e Serviços 1 (CCS1), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) voltados para o atendimento da população local ou do bairro;

II - Centro de Compras e Serviços 2 (CCS2), em estabelecimentos sem limite de área edificada, com ampla área de abrangência e variedade de atendimento.

Subseção V

Do Serviço de Uso Coletivo

Art. 36. A categoria de Serviço de Uso Coletivo compreende as seguintes subcategorias, exercidas em espaços, instalações e edificações:

I - Serviço de Uso Coletivo Local (UCL): atividades exercidas por instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o atendimento da população local, não conflitantes com o uso predominantemente residencial, subdividindo-se em:

a) Serviço de Uso Coletivo Local 1 (UCL1), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados);

b) Serviço de Uso Coletivo Local 2 (UCL2), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

II - Serviço de Uso Coletivo de Bairro (UCB): atividades exercidas por instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o atendimento da população do bairro, com níveis toleráveis de conflito com o uso predominantemente residencial, subdividindo-se em:

a) Serviço de Uso Coletivo de Bairro 1 (UCB1): em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

b) Serviço de Uso Coletivo de Bairro 2 (UCB2): sem limite de área edificada.

III - Serviço de Uso Coletivo Principal (UCP): atividades compreendidas pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, de grande porte e ampla área de abrangência e variedade de atendimento, subdividindo-se em:

a) Serviço de Uso Coletivo Principal 1 (UCP1), são de alguma forma conflitantes com o uso predominantemente residencial, sem limite de área edificada;

b) Serviço de Uso Coletivo Principal 2 (UCP2), são de alguma forma conflitantes com o uso predominantemente residencial ou causam alteração e sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, sem limite de área edificada.

Subseção VI

Da Categoria de Uso Industrial

Art. 37. A categoria de serviço de Uso Industrial compreende as seguintes subcategorias:

I - Indústria de Pequeno Porte (IP): atividades de manufatura e transformação industrial, podendo ser:

a) Indústria de Pequeno Porte com Baixo Potencial Poluente (IPB): apresentam impacto ambiental não significativo, não conflitantes com as demais categorias de uso estabelecidas por esta Lei, não requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em estabelecimentos com área edificada menor ou igual 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

b) Indústria de Pequeno Porte com Alto Potencial Poluente (IPA): atividades incômodas, nocivas e/ou perigosas que apresentam impacto ambiental significativo, com restrições por gerarem conflitos com as demais categorias de uso estabelecidas por esta Lei, em estabelecimentos com área edificada menor ou igual 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

II - Indústria de Médio Porte (IM): atividades de manufatura e transformação industrial, podendo ser:

a) Indústria de Médio Porte com Baixo Potencial Poluente (IMB): atividades incômodas que apresentam impacto ambiental não significativo, não conflitantes com as demais categorias de uso estabelecidas por esta Lei, não requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em estabelecimentos com área edificada menor ou igual 3.000,00 m² (três mil metros quadrados);

b) Indústria de Médio Porte e Médio Potencial Poluente (IMM): atividades incômodas, nocivas e/ou perigosas que apresentam impacto ambiental significativo e restrições por gerarem conflitos com as demais categorias de uso estabelecidas por esta Lei, estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

III - Indústria de Grande Porte (IG): atividades de manufatura e transformação industrial, podendo ser:

a) Indústria de Grande Porte e Médio Potencial Poluente (IGM): atividades incômodas que apresentam impacto ambiental suportável, não conflitantes com algumas outras categorias de uso estabelecidas por esta Lei e não requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, sem limite de área edificada;

b) Indústria de Grande Porte e Alto Potencial Poluente (IGA): atividades incômodas, nocivas e/ou perigosas que apresentam alto impacto ambiental e são conflitantes com as demais categorias de uso estabelecidas por esta Lei, sem limite de área edificada.

§ 1º A determinação do grau de potencial poluente das indústrias constará no Anexo III desta Lei, o qual será atualizado sempre que necessário via regulamentação por decreto executivo.

§ 2º Na sua implantação ou ampliação, as atividades de uso industrial deverão obedecer aos parâmetros de natureza física e ambiental fixados pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, além daqueles estabelecidos nesta Lei.

§ 3º A determinação do caráter poluente das indústrias não listadas no Anexo III deverá ser baseada em laudo pormenorizado firmado por profissional especializado e aprovado pelo Setor de Política Ambiental da Prefeitura de acordo com a Lei Municipal de Meio Ambiente, toda alteração sem autorização formal ao setor competente implicará em cassação automática da licença para construção ou funcionamento.

Subseção VII Das Atividades Especiais

Art. 38. As Atividades Especiais (ATE) são atividades primárias, secundárias ou institucionais, com especial impacto ambiental, características particulares de instalação e que não tenham a localização definida por esta Lei.

§ 1º Os empreendimentos listados como Atividades Especiais 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.

§ 2º A localização e os demais parâmetros urbanísticos deverão ser estabelecidos após análise do EIV pelos setores municipais

competentes e com anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, para cada caso individualmente.

Seção V

Das vagas de Estacionamento e Polos Geradores de Viagens (PGVs)

Art. 39.A proporção das vagas de estacionamento, áreas de circulação e manobra para veículos leves nas atividades e usos urbanos não enquadrados como Polos Geradores de Viagens (PGVs), em função de suas características, está estabelecida no Anexo IV desta Lei, devendo ser atendidos em sua totalidade.

§ 1º Os terrenos com área igual ou inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) com testada igual ou inferior a 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) ou profundidade igual ou inferior a 15,00 m (quinze metros), estão isentos de área de estacionamento para edificações com qualquer tipo de uso.

§ 2º Edificações com uso não residencial, localizadas em qualquer zona, com área edificada computável (AEC) igual ou inferior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), estão isentas de área de estacionamento, desde que não se classifiquem como PGVs.

§ 3º Para aplicação do disposto no parágrafo anterior, deve-se considerar a somatória da área edificada computável (AEC) de todas as atividades não residenciais.

§ 4º Nas edificações com área edificada computável (AEC) maior que 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), onde forem exercidas categorias de uso diferentes, verificar-se-á o atendimento ao *caput* para cada categoria isoladamente.

§ 5º O número mínimo de vagas a serem disponibilizadas para as edificações a serem construídas deverá ser de vagas livres.

§ 6º Quando no cálculo de número de vagas de estacionamento o valor resultante for fracionado será atribuído como número mínimo de vagas o maior número inteiro sequencial.

§ 7º Em estacionamento de usos residenciais será admitido o modelo de vagas presas, desde que estas pertençam à mesma unidade habitacional, respeitados os dimensionamentos mínimos para cada vaga e que não interfira, sob nenhuma circunstância, nas áreas de manobra.

§ 8º Os pilares não podem comprometer as dimensões mínimas das vagas e nem as áreas de circulação e manobras dos veículos.

Art. 40.Nas áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo deverão ser reservadas vagas de estacionamento destinadas exclusivamente às pessoas idosas, assim como, a veículos que transportem pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida, conforme normas contidas na NBR 9050/2020.

Art. 41.Nos terrenos onde houver área não edificável, até que seja executada a implantação do sistema viário pelo órgão competente, será permitida a implantação de vaga de estacionamento descoberta nesta área, não sendo computadas para efeito das exigências do Anexo IV.

Art. 42.É permitida a adoção de sistemas mecanizados ou eletromecânicos para circulação e estacionamento de veículos leves ou motocicletas, desde que as vagas de estacionamento computadas no cálculo mínimo exigido por esta Lei não dependam destes sistemas.

Art. 43.A edificação existente anterior à data da publicação desta Lei que não atender às novas disposições relativas à reserva de espaço para estacionamento, deverá atendê-las quando ocorrer reforma com acréscimo de área edificada (AE) superior a 25% (vinte e cinco por cento) e/ou mudança de uso que o configure como Pólo Gerador de Viagens (PGVs).

§ 1º A verificação do total de acréscimo da área edificada será realizada a partir das informações constantes do projeto aprovado.

§ 2º No caso de inexistir projeto aprovado, a verificação do total de acréscimo da área edificada será realizada a partir das informações constantes do Cadastro Técnico Municipal (CTM).

§ 3º No caso de Ampliações de área construída sucessivas, ou seja, havendo mais de uma ampliação em uma mesma

edificação, o percentual relativo ao acréscimo de área será cumulativo, levando em consideração a área construída antes da primeira ampliação.

Art. 44. Considera-se Polo Gerador de Viagens (PGV) o Empreendimento/Edificação permanente ou transitório que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, gerem ou atraem grande fluxo de população com substancial interferência na circulação viária do entorno, podendo prejudicar a acessibilidade da área de influência, além de agravar as condições de veículos e pedestres, necessitando de grandes espaços para estacionamento, carga e descarga, ou movimentação de embarque e desembarque.

§ 1º As atividades e os respectivos portes adotados para enquadramento como Polo Gerador de Viagens estão especificados no Anexo IV desta Lei.

§ 2º Caso a atividade pretendida não esteja especificada no Anexo IV, será adotado o parâmetro por similaridade de uso, após anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Serão consideradas para o enquadramento e classificação de Polo Gerador de Viagens as construções novas, a instalação de atividades, as regularizações e as ampliações de construções já existentes, desde que a área edificada seja compatível com o PGV.

§ 4º No caso de regularização ou ampliação, a compatibilidade da área deverá ser total, ou seja, a área existente acrescida da área regularizada ou ampliada.

Art. 45. Os PGVs subdividem-se em função do grau de impacto no sistema viário:

I - Micropolo: Polo Gerador de Baixo Impacto;

II - PGV1: Polo Gerador de Médio Impacto;

III - PGV2: Polo Gerador de Grande Impacto.

§ 1º A classificação de PGVs pelo grau de impacto viário e exigências mínimas a serem atendidas estão estabelecidas no Anexo IV desta Lei.

§ 2º As exigências mínimas de que trata o parágrafo anterior deverão estar atendidas dentro do imóvel, excluindo-se a área não edificável.

Art. 46. Os empreendimentos ou atividades classificadas como PGVs estão sujeitos a diretrizes viárias específicas, que serão emitidas pelo Setor Municipal responsável pelo Trânsito e Transportes.

§ 1º Para a emissão das diretrizes, deverá ser apresentado estudo do impacto gerado pelo empreendimento no sistema viário do entorno, denominado Relatório de Impacto de Circulação (RIC).

§ 2º Os parâmetros do RIC serão regulamentados através de decreto executivo, que estabelecerá as diretrizes e as medidas mitigadoras internas e externas do empreendimento, de acordo com o grau de impacto no sistema viário.

§ 3º Quando a análise técnica do PGV indicar a necessidade de implantação de medidas mitigadoras e/ou compensatórias no sistema viário, inseridas ou não dentro do limite da propriedade do empreendimento, ficam a cargo do empreendedor os custos do projeto, da implantação e da execução das medidas necessárias à qualificação da estrutura urbana para instalação do uso requerido.

CAPÍTULO IV DAS LIMITAÇÕES E OUTRAS DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 47. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar os parâmetros de uso e ocupação das Áreas Especiais (AEs) e das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), assim definidas pelo Plano Diretor Municipal, mediante lei específica, considerando os órgãos competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 48. Qualquer construção, reforma ou ampliação de edificação só poderá ser executada com a observância dos parâmetros estabelecidos para cada zona, previstos nesta ou em outras leis pertinentes.

§ 1º Os parâmetros a que se refere este artigo estão, no que couber, indicados para cada tipo de zona e categoria de uso nos Anexos II, III e IV desta Lei.

§ 2º No caso de edificações ou espaços regularmente tombados, as alterações de uso, reformas, acréscimos e decréscimos de área, bem como a construção ou ocupação do entorno legalmente definido, dependerão de diretrizes prévias fixadas pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC) e deliberação pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º As edificações enquadradas nos critérios da legislação ambiental do Município estarão sujeitas a licenciamento ambiental, quando for o caso, de acordo com os requisitos correspondentes.

Art. 49. Qualquer atividade que seja exercida ou que se queira exercer na Zona Urbana só será permitida se estiver enquadrada na categoria de uso e no zoneamento incidente no local de seu exercício.

Parágrafo único. A convivência de categorias com usos diferenciados em uma mesma edificação, exceto em Centros de Compras e Serviços, será admitida desde que cada uso, individualmente, seja aceito na Zona considerada, sendo assegurada a compatibilidade plena entre as atividades, e tenham acessos independentes.

CAPÍTULO V DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Seção I Das Licenças Urbanísticas

Art. 50. O início de qualquer construção, reconstrução, modificação, reforma, reparo, acréscimo ou demolição de imóvel construído, de qualquer natureza ou finalidade, dependerá de prévia licença emitida pelo setor competente do Executivo Municipal e do recolhimento de taxa que incidir, assim como nenhum estabelecimento poderá instalar-se, iniciar suas atividades, mudar seu ramo de atividade, de endereço ou razão social, sem a prévia licença para localização e funcionamento outorgada pelo Município de Divinópolis e sem o pagamento da taxa devida, ressalvadas exceções legais.

§ 1º O alvará relativo à concessão de qualquer das licenças mencionadas neste artigo terá o prazo de validade conforme se estabelece:

I - Para a execução, reforma ou ampliação de construção, obras ou edificações, o prazo de validade será de 02 (dois) anos, observando-se:

a) as construções, obras ou edificações licenciadas e não iniciadas no prazo estabelecido no inciso I, deverão revalidar o respectivo alvará e submeter-se a qualquer modificação que tenha sido feita na legislação pertinente, não cabendo ao Município qualquer ônus, mesmo que seja necessária a alteração do projeto original;

b) findo o prazo concedido e se não estiverem concluídas as construções, obras ou edificações, deverá o responsável requerer a revalidação do alvará de licença, que será concedido por novos períodos a cada 2 anos, cuja emissão será automática e sem necessidade de nova análise do projeto, se neste não houver alteração.

II - Para a realização de uso ou atividades, o alvará de licença terá prazo de validade de 03 (três) anos, cabendo ao interessado requerer sua revalidação ao término desse prazo.

§ 2º Se houver alteração contratual, de endereço ou de uso ou atividades, o interessado deverá revalidar a licença, com recolhimento da taxa correspondente.

§ 3º Ocorrendo alteração no projeto, deverá o interessado recolher as taxas devidas, bem como se submeter à apresentação de documentos exigidos pelas normas incidentes.

§ 4º O pagamento das taxas municipais exigíveis não autoriza o início ou o desenvolvimento de construções, obras, edificações ou o exercício de usos ou atividades na zona urbana do município.

§ 5º O alvará de licença poderá conter condições específicas, a serem fixadas pelo Executivo, para cumprimento pelo interessado e/ou sucessores, se for o caso, podendo ser exigida sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, para conhecimento de terceiros.

§ 6º A execução, reforma ou ampliação de construções, obras ou edificações deverá ser efetuada com integral observância do projeto arquitetônico aprovado, do Código de Obras do Município e das demais normas aplicáveis.

Art. 51. A mudança de destinação de uma edificação, total ou parcial, entre o projeto arquitetônico aprovado e a solicitação do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, será permitida se tal fato não incorrer na inobservância de qualquer dos dispositivos contidos nesta Lei e demais normas aplicáveis. Parágrafo único. As alterações que não atenderem ao disposto no *caput* implicarão a cassação automática da licença de funcionamento.

Art. 52. A análise do projeto arquitetônico e liberação da licença para a execução de edificações ou funcionamento de atividades que constituam Polos Geradores de Viagens (PGVs), listados no Anexo IV desta Lei, dependerá de aprovação prévia pelo Setor Municipal responsável pelo Trânsito e Transportes.

§ 1º A autoridade competente deverá fundamentar sua decisão final, qualquer que seja.

§ 2º A autoridade competente terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para decidir sobre o pedido do interessado.

§ 3º O processo de análise, aprovação e licenciamento do Polo Gerador de Viagem (PGVs) serão regulamentados por meio de decreto executivo.

Art. 53. A concessão da licença para a execução de edificação ou funcionamento de atividades sujeitas ao controle sanitário, dependerá de aprovação prévia pelo serviço de Vigilância em Saúde, nos termos das normas pertinentes.

Art. 54. O requerimento de licença urbanística deverá ser encaminhado ao setor competente da Administração Municipal, contendo todos os elementos que permitam verificar, pelo menos:

I - a localização na respectiva zona;

II - o enquadramento na respectiva categoria de uso;

III - o integral cumprimento das limitações urbanísticas e preceitos legais aplicáveis, quando for o caso.

§ 1º O Executivo Municipal exigirá os elementos necessários previstos em lei, para adequada instrução e perfeito esclarecimento do pedido.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, os pedidos deverão observar o disposto em leis e regulamentos pertinentes.

§ 3º Para o alvará de localização e funcionamento deverá ser apresentado:

I - o registro adequado da atividade econômica em conformidade com as atividades desenvolvidas pelo estabelecimento;

II - declaração com a indicação de todas as atividades secundárias dentro da subclasse da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e o documento de Consulta de Viabilidade – RedeSim.

Art. 55. As licenças concedidas serão anotadas nos registros municipais de informações, especialmente os cadastrais e os tributários.

Seção II

Da Comissão de Uso e Ocupação do Solo

Art. 56. O Executivo Municipal constituirá por decreto a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, composta por 17 (dezesete) membros efetivos e respectivos suplentes, a serem indicados pelos órgãos e entidades que representarem, sendo:

I - 01 representante do Gabinete do Prefeito;

II - 01 representante da Associação Comercial e Industrial de Divinópolis – ACID;

III - 01 representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

IV - 01 representante do Conselho de Defesa e Preservação do Meio Ambiente – CODEMA;

V - 01 representante do Conselho de Mobilidade Urbana do Município de Divinópolis – CoMob;

VI - 01 representante do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC;

- VII - 01 representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;
- VIII - 01 representante da Associação Comunitária para Assuntos de Segurança Pública de Divinópolis – ACASP/Divinópolis;
- IX - 01 representante do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis;
- X - 01 representante da Federação das Associações de Moradores de Bairros e Conselhos Comunitários – FAMBACORD;
- XI - 01 representante da 48ª Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil;
- XII - 01 representante do Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil e Mobiliário de Divinópolis;
- XIII - 01 representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Centro Oeste de Minas – SINDUSCON;
- XIV - 01 representante do Setor Municipal de Trânsito e Transportes;
- XV - 01 representante do Setor Municipal de Aprovação de Projetos de Edificações;
- XVI - 01 representante do Setor Municipal de Meio Ambiente;
- XVII - 01 representante do Setor Municipal de Planejamento Urbano.

§ 1º Não havendo consenso entre os Órgãos, na indicação do representante, o Executivo Municipal procederá à indicação de nova entidade em substituição que, preferencialmente, represente o mesmo segmento, nomeando o titular e suplente, após respectiva indicação.

§ 2º Na hipótese de o representante da entidade ou órgão integrante da Comissão a que se refere o *caput* deixar de comparecer a três reuniões consecutivas sem a devida justificativa, ou ainda no caso de extinção do órgão, o Prefeito poderá indicar substituto de qualquer outra entidade, ouvida a Comissão em exercício.

§ 3º Em casos de ausência ou vacância que comprometam até 30% (trinta por cento) do total de membros da Comissão, esta fica autorizada a funcionar e deliberar normalmente, até que se regularize sua composição plena.

§ 4º A regra contida no § 3º será observada também nos casos de atrasos na indicação dos representantes, por parte das entidades representadas na Comissão.

§ 5º Os membros nomeados deverão ter formação técnica, de nível médio ou superior, quando representarem entidades com esta natureza.

Art. 57. A Comissão de Uso e Ocupação do Solo compete:

I - colaborar na aplicação e fiscalização, propor modificações e manifestar-se sobre toda proposta de modificação desta e de outras leis urbanísticas, devendo rejeitar de pronto quaisquer pedidos de alteração que não estejam acompanhados por fundamentação técnica legal ou social consistente;

II - manifestar quanto aos casos omissos e dúvidas na aplicação das leis urbanísticas, estabelecendo interpretação administrativa aplicável;

III - manifestar quanto à localização das áreas de uso público a serem transferidas para o Município, quando do processo de parcelamento de solo urbano ou em utilização de glebas para fins urbanos em conformidade com as legislações vigentes;

IV - manifestar quanto à regulamentação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação das Áreas Especiais (AEs) e das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS);

V - manifestar sobre toda proposta de desafetação de área de domínio público de uso comum ou de modificação da destinação dos equipamentos de parques e praças;

VI - manifestar sobre toda proposta de instituição e regulamentação dos parâmetros urbanísticos de Zonas de Ocupação Específica (ZOE);

VII - manifestar sobre caracterização do loteamento de interesse social de acordo com as normas aplicáveis ao parcelamento;

VIII - manifestar sobre alteração de atividade, reformas, acréscimos e decréscimos de área em edificações ou espaços regularmente tombados, bem como a construção ou ocupação do entorno legalmente definido, a critério da COMPAC;

IX - manifestar sobre a renovação de licenças para atividades aprovadas em conformidade com a Lei nº 2.418/88, e que possam contrariar os preceitos desta Lei;

X - manifestar sobre a atribuição de zoneamento para novos parcelamentos de solo urbano aprovados e para glebas quando da implantação de empreendimentos imobiliários específicos;

XI - manifestar sobre a inclusão de atividades no Anexo III desta Lei;

XII - manifestar sobre a inclusão de atividades no Anexo IV, a serem classificadas como Polo Gerador de Viagens (PGVs);

XIII - manifestar sobre a localização e definição de parâmetros urbanísticos das Atividades Especiais;

XIV - manifestar previamente à concessão de licença para construções e atividades, nas seguintes hipóteses:

a) edificações e obras relacionadas à segurança pública;

b) edificações destinadas às seguintes atividades: escolas de samba, autódromos, hipódromos, estádios, campus universitários, estações de telecomunicações e radiodifusão, matadouros, abatedouros, jardim zoológico, independentemente da área edificada;

c) praças e parques com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º A Comissão de Uso e Ocupação do Solo tem autonomia para firmar regimento interno próprio, respeitados os limites desta Lei e da legislação pertinente, podendo instituir, a seu critério, procedimentos complementares em sua rotina de trabalho, recomendando-se, em especial:

I - criação de consultoria técnica específica para as questões de maior complexidade;

II - realização de consultas efetivas à comunidade, por intermédio de associações de moradores e conselhos municipais;

III - estabelecimento de critérios para avaliação do desempenho de cada entidade no desenvolvimento dos trabalhos, podendo recomendar alterações na composição da Comissão, em função desta avaliação;

IV - sempre que houver divergência entre o posicionamento da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e o(s) autor(es) da proposta de modificação desta Lei, será assegurada a presença e a participação efetiva de representantes da proposta, atendendo os critérios estipulados no regimento interno da Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º As deliberações a que compete a Comissão de Uso e Ocupação do Solo deverão ser fundamentadas, utilizando-se como referência os pareceres técnicos emitidos pelos setores competentes da Prefeitura Municipal.

§ 3º Em caso de empate nas votações, caberá ao Presidente da Comissão, escolhido por votação entre os membros, exercer o voto de qualidade.

§ 4º A Comissão de Uso e Ocupação do Solo terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para deliberação dos processos a ela encaminhados, findo o qual o processo será enviado à autoridade competente para o encaminhamento devido ou decisão final, quando for o caso.

Seção III

Das Sanções Administrativas

Art. 58. Sem prejuízo de outras estabelecidas em normativos incidentes, os infratores das disposições desta Lei, de seu regulamento e dos demais atos normativos complementares, ficam sujeitos às seguintes sanções, de acordo com o disposto em decreto regulamentar:

I - multa, pelo simples cometimento de infração em função de sua natureza, de valor não inferior à metade de uma Unidade Padrão Fiscal do Município de Divinópolis (UPFMD), levando-se em conta sua amplitude e gravidade;

II - multa diária, enquanto não ocorra a regularização determinada pela autoridade competente, após o decurso do prazo concedido para tal, cujo valor diário não poderá ser inferior à metade de uma UPFMD;

III - interdição do exercício de atividades ou usos proibidos por lei;

IV - embargo de obra, construção ou edificação iniciada sem licença ou em desacordo com o projeto aprovado;

V - demolição de obra, construção ou edificação que contrarie os preceitos desta Lei;

VI - perda de incentivos ou benefícios fiscais concedidos pelo Município, se for o caso.

§ 1º A multa simples ou diária será imposta tendo em vista a natureza, a gravidade e a amplitude de infração, combinadas com a dimensão da área do imóvel onde tenha sido praticada, e os prejuízos sociais, ambientais ou urbanísticos decorrentes do ato.

§ 2º A multa diária poderá ser suspensa por prazo determinado, se a autoridade, motivadamente, deferir requerimento do infrator ou responsável, devidamente fundamentado.

§ 3º Findo o prazo a que se refere o § 2º, sem que o responsável regularize a situação, nos termos da Lei, a multa diária voltará a incidir, automaticamente.

§ 4º O embargo, a demolição e a interdição poderão ser aplicados independentemente de multa simples ou diária e sem prejuízo da cumulação destas.

Art. 59. Nos casos de reincidência, a multa simples ou diária será aplicada em valor correspondente ao dobro da anterior, no mínimo, conforme critérios que forem estabelecidos em regulamento, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

§ 1º Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde se verifique a infração anterior.

§ 2º Responderá solidariamente pela infração, o proprietário ou o possuidor do terreno ou imóvel no qual se tenha praticado a infração, ou ainda, que por si ou preposto a cometer, concorrer para a sua prática ou dela se beneficiar, por qualquer modo.

Art. 60. A licença concedida com infração aos preceitos desta Lei será cassada por autoridade superior, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades cabíveis ao servidor responsável, se for o caso.

Art. 61. As infrações serão apuradas mediante diligências realizadas por agentes credenciados da Prefeitura, que lavrarão auto de infração correspondente.

Parágrafo único. O infrator será notificado e intimado para apresentar defesa dentro do prazo que for fixado em regulamento.

Art. 62. A penalidade será imposta por autoridade definida em regulamento, a qual firmará auto de imposição de sanção, especificando a pena aplicada e determinando as providências cabíveis para a execução da medida punitiva.

Parágrafo único. Na hipótese de recurso contra a imposição de sanção, a autoridade competente, para decidir a matéria, deverá fazê-lo dentro de prazo estabelecido em regulamento.

Art. 63. Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei caberá recurso à autoridade imediatamente superior à que tenha imposto a sanção, dentro do prazo fixado em regulamento.

Art. 64. O embargo de obra, construção ou edificação será aplicado nos casos de infração da Lei ou de regulamento, segundo constatação e avaliação feita pela autoridade competente, em especial nas seguintes hipóteses:

I - quando não houver sido obtido o respectivo alvará de licença;

II - quando estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado nos Órgãos competentes;

III - quando houver infração a preceito legal;

IV - quando houver risco de dano ao meio ambiente, a pessoas ou bens terceiros.

Art. 65. A demolição de obra, construção e edificação será aplicada nas seguintes hipóteses:

I - quando houver risco iminente de dano a pessoas e bens;

II - quando contrariar preceito legal socialmente relevante, a critério da autoridade competente;

III - quando a obra ou construção causar dano relevante ao meio ambiente.

Parágrafo único. Competirá ao Prefeito Municipal a imposição da pena prevista neste artigo, mediante certificação técnica necessária, emanada pelo órgão ou colegiado competente.

Art. 66. Quando se tratar de irregularidades relacionadas à estabilidade das construções ou a outras questões técnicas relativas aos projetos complementares à execução da obra ou qualidade dos materiais, deverão ser acionadas as instâncias competentes para fiscalização e aplicação de penalidades, cabendo ao Poder Público somente a observância do cumprimento desta Lei e das demais Leis Urbanísticas Municipais.

Art. 67. Sem prejuízo da penalidade aplicável, o infrator ou responsável deverá providenciar, a concretização das medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade municipal competente, para regularizar a situação, executando, adequadamente, as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 68. Os procedimentos para análise e aprovação de projetos arquitetônicos necessários ao atendimento das solicitações formuladas à Prefeitura Municipal de Divinópolis serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Art. 69. A unificação e/ou a subdivisão de terrenos em qualquer área da Zona Urbana do Município de Divinópolis devem seguir os parâmetros definidos em lei específica, que estabelece os modelos de parcelamento permitidos em cada classificação de zoneamento.

Art. 70. Para efeito de subdivisão de terrenos, quando existirem edificações ou projetos aprovados não executados, com Alvará de Licença para a Execução de Obras Particulares em vigência, os terrenos resultantes deverão respeitar os parâmetros urbanísticos considerando a implantação da edificação.

Art. 71. Considera-se regular a edificação com habite-se ou documento equivalente, emitido conforme projeto aprovado, ou aquela que em construção apresenta o alvará de construção válido.

Art. 72. Qualquer edificação ou modificação em construções somente será permitida nos limites do terreno.

Art. 73. A renovação de licenças para as atividades aprovadas em conformidade com a Lei nº 2.418/88 e que contrariem os preceitos desta Lei será tolerada desde não incorra em impacto negativo à população ou que o responsável indique soluções mitigadoras dos impactos gerados, observado o contido em parecer da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, devidamente fundamentado.

Parágrafo único. Para o disposto neste artigo, não será admitida a inclusão de atividades incompatíveis com o zoneamento do local, observado o direito adquirido e o fato jurídico perfeito.

Art. 74. Qualquer modificação de parâmetros de uso e ocupação do solo e do zoneamento estabelecidos por esta Lei somente será admitida observando-se as seguintes condições:

I - não serão admitidos requerimentos de iniciativa isolada para alteração do texto desta Lei, exigindo-se a participação convergente de no mínimo 10 (dez) domicílios e/ou entidades, que comprovem relação direta ou indireta com a questão objeto da modificação, salvo quando de iniciativa do Órgão de Planejamento Urbano Municipal, com base em estudo técnico devidamente fundamentado;

II - no caso de alteração de zoneamento, será exigida a anuência da maioria simples dos proprietários da área de intervenção e área de influência, determinadas a partir da proposta do requerente, definidas pelo setor competente do Executivo;

III - nenhum projeto de lei que altere o conteúdo desta Lei será encaminhado, seja pelo Executivo ou pelo Legislativo, sem antes ser ouvida a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar do protocolo.

Parágrafo único. Na hipótese de que trata o inciso I do *caput*, será correspondente ao número máximo de envolvidos, quando este for inferior a 10 (dez) domicílios e/ou entidades.

Art. 75. São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I: Glossário;

II - Anexo II: Uso e ocupação do solo;

III - Anexo III: Atividades;

IV - Anexo IV: Áreas de estacionamento;

V - Anexo V: Mapa de Zoneamento.

Art. 76. Os processos de solicitação de análise de projetos arquitetônicos para emissão de Licença de Alvará de construção e de solicitações de Licença de Alvará para localização e funcionamento em trâmite junto ao setor competente da Prefeitura Municipal de Divinópolis, até a data que esta Lei entrará em vigor, poderão ser analisados conforme Lei nº 2.418/88.

§ 1º Em caso de opção pela forma mencionada no *caput*, a análise será realizada exclusivamente com base na Lei nº 2.418/88.

§ 2º Os processos em trâmite de que trata este artigo deverão ser finalizados em até 12 (doze) meses após o início de vigência desta Lei.

§ 3º Findo o prazo fixado no § 2º, deverá atender integralmente ao contido nesta Lei.

Art. 77. Quando da revisão do Plano Diretor do Município de Divinópolis, Lei Complementar 169/14, deverá ser realizada a revisão desta Lei, objetivando-se a compatibilização das mesmas.

Art. 78. Esta Lei entrará em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

Art. 79. Fica revogada, após o decurso de 12 (doze) meses da vigência desta Lei, a Lei nº 2.418, de 18 de novembro de 1988. Divinópolis, 03 de janeiro de 2024.

GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO

Prefeito Municipal

LEANDRO LUIZ MENDES

Procurador- Geral do Município

Os anexos desta Lei se encontram no seguinte hiperlink:

<https://sapl.divinopolis.mg.leg.br/norma/19781>

Publicado por:

Felipe Henrique de Assis Miguel

Código Identificador:353089F7

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 25/04/2024. Edição 3754

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>