OFÍCIO EM Nº 086/2023
Aos 27 de julho de 2023

Excelentíssimo Senhor
Israel Mendonça
DD Presidente da Câmara Municipal, em substituição
Divinópolis-MG

Assunto: Mensagem Substitutiva ao Projeto de Lei EM nº 061/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente:

A Administração Municipal apresenta a V. Exa, o pedido de substituição à redação original do Projeto de Lei EM nº 061/2021, que "*dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis*", em virtude da modificação do texto de determinados dispositivos e dos Anexos I, II, III, IV e V.

Dessa forma, o teor completo da citada Proposição Legislativa passa conter a seguinte redação:

PROJETO DE LEI EM Nº 061/2021

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

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

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

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

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

I - altura máxima no alinhamento (H_A): distância medida a partir do ponto médio junto aos alinhamentos do terreno, definida pela interseção com um plano com inclinação de 65° (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: H_A = (L x tg 65°) + 8,00 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 (H_e): distância medida a partir do ponto médio de todas as divisas laterais do terreno ou nível do alinhamento, definida por planos com inclinação de 60° (sessenta graus) sobre a horizontal, partindo de 17,50 m (dezessete 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: H_e = (A_D x tg 60°) + 17,50 m, onde A_D = 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 em qualquer pavimento.

§ 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 e saliências em balanço, 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 § 6°.

§ 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 (A_A): a partir do alinhamento do terreno;

II - afastamento das divisas (A_D): 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 55 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 as 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 conflitem 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 n° 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 Itapecerica, 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:

a) 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;

b) 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 150,00 m² (cento e cinquenta 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 150,00 m² (cento e cinquenta 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

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 m^2 (cento e vinte metros quadrados);

b) Comércio Local 2 (CL2), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 200,00 m^2 (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. 32 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. 33 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. 34 A categoria de uso Centro de Compras e Serviços, compreende edificações destinadas a abrigar serviços e comércios 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. 35 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 m^2 (seiscentos metros quadrados);

b) Serviço de Uso Coletivo Local 2 (UCL2), em estabelecimentos com área edificada menor ou igual a 1.000,00 m^2 (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 m^2 (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 Principal2 (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. 36 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. 37 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. 38 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. 39 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.

Art. 40 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. 41 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.

Parágrafo único: Para aplicação dos sistemas de que trata o *caput,* deverá constar no projeto as especificações técnicas correspondentes, bem como a comprovação da eficiência técnica, conforme as especificações do fabricante, quando necessário e solicitado.

Art. 42 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. 43 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. 44 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. 45 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. 46 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. 47 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. 48 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. 49 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. 50 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. 51 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. 52 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. 53 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. 54 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. 55 O Executivo Municipal constituirá por decreto a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, composta por 17 (dezessete) 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. 56 À 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 n° 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 específico;

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. 57 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. 58 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. 59 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. 60 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. 61 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. 62 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. 63 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. 64 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. 65 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. 66 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. 67 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. 68 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. 69 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. 70 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 valido.

Art. 71 Qualquer edificação ou modificação em construções somente será permitida nos limites do terreno.

Art. 72 A renovação de licenças para as atividades aprovadas em conformidade com a Lei n° 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. 73 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. 74 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. 75 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 n° 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. 76 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. 77 Esta Lei entrará em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

Art. 78 Fica revogada, após o decurso de 12 (doze) meses da vigência desta Lei, a Lei nº 2.418, de 18 de novembro de 1988.

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

Leandro Luiz Mendes
Procurador-geral do Município

ANEXO I: GLOSSÁRIO

- **Afastamento das divisas (A_D)** – ver artigo 9º.
- **Afastamento do alinhamento (A_A)** – ver artigo 9º.
- **Alinhamento** – linha que determina o limite físico e legal entre o terreno e, consequentemente, sua propriedade particular e o logradouro.
- **Altura da edificação (H)**.
- **Altura máxima da edificação (H_e)** – ver artigo 5º.
- **Alvará** – ordem ou autorização expressa para a prática de determinado ato, expedida por autoridade administrativa ou judicial.
- **Área de uso comum** – é a área, edificada ou não, destinada ao uso comum de todos os proprietários do imóvel, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.
- **Área de preservação permanente (APP)** – área protegida, coberta ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a permeabilidade do solo, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.
- **Área edificada (AE)**– soma de todas as áreas dos pisos utilizáveis cobertos com pé direito mínimo de 2,20 (dois e vinte) metros, exceto sob beirais e marquises com até 1,00 m (um metro) de largura.
- **Área edificada computável (AEC)** – Área edificada (AE) descontadas as áreas de: garagem e estacionamento cobertos, circulação vertical (caixa de escadas e elevadores), casa de máquinas e caixa d'água.
- **Área não-edificável** – áreas impedidas de construção ao longo da faixa de domínio das rodovias e ferrovias, assim como, ao longo das águas correntes e dormentes. Poderão ser definidas outras áreas não edificáveis através de lei específica.
- **Área urbanizada**– extensão territorial da cidade com infraestrutura urbana.
- **Área Utilizada por Equipamento/Estrutura (AUE)** - Área utilizada para disposição dos equipamentos, estruturas e armazenagem, inclusive áreas destinadas a suporte administrativo.
- **Atividade econômica** – o ramo de atividade identificada a partir da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e da lista de estabelecimentos auxiliares a ela associados, se houver, regulamentada pela Comissão Nacional de Classificação (CONCLA);
- **Atividades incômodas** – atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações, conturbações no tráfego, gerar perda de privacidade na vizinhança.
- **Atividades nocivas** – atividades que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, que possam atrair animais peçonhentos ou cujos resíduos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo.
- **Atividades perigosas** – atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas ou propriedades circunvizinhas.
- **Atividade Principal** – será considerada a atividade informada no documento de Consulta de Viabilidade – RedeSim, entendendo a como aquela que gera maior receita para o estabelecimento.
- **Atividade Secundária** – serão consideradas as demais atividades informadas no documento de Consulta de Viabilidade – RedeSim, entendendo as como demais atividades exercidas pelo estabelecimento.
- **Beiral** – prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação, feito com o intuito de proteger a fachada das intemperes.
- **Bloco** - edificação única, incluída ou não em conjunto habitacional, com estrutura física obrigatoriamente separada de demais edificações.
- **Carta Geotécnica** – documento cartográfico que contém dados sobre os tipos de solo, morfologia do relevo, drenagem; compreende porções do território, espaços, estabelecimentos e instalações

sujeitas à preservação ambiental e áreas ambientalmente vulneráveis, áreas de risco, suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações repentinas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, para subsidiar as ações de planejamento e prevenção, possibilitando ocupação urbana adequada e segura.

- **Chácaras de recreio** - loteamentos destinados a granjas ou chacreamentos cujos lotes se enquadrem nos modelos de parcelamento MP/5 e MP/6, conforme Lei de Parcelamento de Solo Urbano.
- **Cobertura (1)** – unidade habitacional situada no último pavimento de uma edificação composta, em tese, de parte coberta e parte descoberta, esta última também denominada de terraço descoberto.
- **Cobertura (2)** – Sob o aspecto construtivo é o elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação, geralmente impermeabilizada.
- **Cobertura permeável** - ver artigo 8º.
- **Coeficiente de aproveitamento** – ver artigo 6º.
- **Contíguo** – o mesmo que adjacente; ao lado de; muito próximo; convizinho.
- **Desmembramento** – subdivisão de gleba em lotes, 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.
- **Divisa** – linha separadora que determina o limite físico e legal de um terreno.
- **Duplex** – unidade condominial autônoma de uso residencial com dois pavimentos, que possua circulação vertical privativa formando uma unidade indivisível.
- **Edificação –** é a construção com estrutura física independente, afastada ou não de demais edificações, destinada a abrigar qualquer atividade humana.
- **Empreendimento imobiliário** – são empreendimentos com fins habitacionais, industriais ou comerciais e prestação de serviços que caracterizem atividade urbana.
- **Empresa** – unidade econômico-social organizada, de produção e circulação de bens e serviços para o mercado, integrada por elementos humanos, técnicos e materiais;
- **Estabelecimento** – é o espaço destinado ao desenvolvimento de determinada atividade econômica, podendo ocupar um imóvel em sua totalidade ou em parte, mas somada todas as áreas necessárias ao funcionamento desta determinada atividade. O estabelecimento pode ter caráter permanente, periódico ou eventual, e até mesmo residências, quando estas forem utilizadas para a realização da atividade e não for indispensável a existência de local próprio para seu exercício.
- **Estudo de impacto vizinhança (EIV) –** documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.
- **Equipamentos comunitários** – equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- **Equipamentos urbanos** – infraestruturas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, redes de abastecimento de água potável, redes de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.
- **Gabarito** – ver artigo 5º.
- **Galerias comerciai**s – conglomerados de estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços e lazer, distribuídos em um corredor interno ou externo de um edifício, podendo os estabelecimentos localizados próximos ao alinhamento do terreno, ter acesso através da fachada da edificação.
- **Garagem** – compartimento destinado exclusivamente à guarda de veículos.
- **Gleba** – terreno que não foi objeto de parcelamento do solo, conforme disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

- **Impacto** – é a repercussão significativa, positiva ou negativa, que uma atividade pode ocasionar no ambiente urbano, na estrutura urbana ou na infraestrutura urbana, bairro ou região onde está instalada.
- **Impacto Ambiental –** trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade; a qualidade dos recursos naturais ou dos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar da vizinhança. Em atividades econômicas, o impacto ambiental pode ser avaliado pela geração de ruído, vibração, radiação, emissão de efluente atmosférico, efluente líquido e resíduos sólidos (classe I), produtos químicos, odor, entre outros.
- **Incorporações imobiliárias** – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.
- **Infraestrutura urbana** – constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, redes de abastecimento de água potável, redes de energia elétrica pública e domiciliar, rede de telecomunicações e as vias de circulação pavimentadas ou não.
- **Kitchenette** – tipo de apartamento com compartimentos conjugados que apresenta no mínimo quarto, sala, cozinha, área de serviço e banheiro.
- **Lindeiro –** que está na divisa, confrontante.
- **Lote** – terreno servido de infraestrutura urbana, cujas dimensões atendam o disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.
- **Loteamento** – subdivisão de gleba em lotes com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- **Marquise** – cobertura em balanço que se projeta para além das paredes externas da construção, com função de proteger ambientes e pessoas das intemperes. Diferente do Beiral, a marquise não é uma extensão da cobertura, é uma cobertura independente.
- **Mezanino** – parte do edifício de pé direito não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com acesso exclusivo ao pavimento em que está integrado O mezanino poderá ocupar até 70% (setenta por cento) da projeção em planta do pavimento imediatamente abaixo.
- **Modelo de parcelamento** – tipologias definidas pela legislação municipal de parcelamento do solo urbano que determinam dimensões mínimas fixadas para testada e área do lote.
- **Natureza Jurídica** – também chamado de tipo societário, é um enquadramento jurídico que determina a estrutura de funcionamento de uma empresa ou órgão público entre os tipos existentes na legislação e deverá constar no seu contrato social.
- **Nesgas** – área remanescente de parcelamento do solo urbano que não atenda os parâmetros de lote estabelecidos conforme modelo de parcelamento disposto por lei específica. Quando atender a tais parâmetros poderá ser considerado lote para fins de edificação.
- **Parcelamento do solo** – divisão física e jurídica de gleba em partes realizadas através de loteamento ou desmembramento, devidamente aprovado pela Prefeitura, nos termos das disposições das leis municipais vigentes e pertinentes.
- **Pavimento** – área compreendida entre o plano de piso e o plano do teto imediatamente acima do piso de referência, também identificado como andar de um edifício. Não serão considerados como pavimentos os mezaninos e as sobrelojas.
- **Pavimento térreo** – primeiro pavimento apoiado sobre o solo ou sobre o subsolo.
- **Permeabilidade do solo** –ver artigo 8º.
- **Potencial poluente** – parâmetro de classificação que varia entre baixo, médio e alto, determinado pelos índices de impacto ambiental gerados por uma atividade econômica.

- **Profissional autônomo** –aquele profissional que exerce habitualmente, e por conta própria, atividade profissional remunerada; que presta serviços a diversas empresas, agrupado ou não em sindicatos, conforme as atividades do Anexo III.
- **Responsável legal** – pessoa física designada em estatuto, contrato social ou ata de constituição, incumbida de representar a empresa, ativa e passivamente, nos atos judiciais e extrajudiciais;
- **Saliências em balanço** – Qualquer elemento estrutural e/ou decorativo, que não configure área construída.
- **Shopping Center** – empreendimento planejado como um conjunto arquitetônico para abrigar estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços e lazer que respondem a uma estrutura física e administrativa comum.
- **Sobreloja** – parte do edifício de pé direito não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), situado logo acima de estabelecimento com categoria de uso comercial, da qual faz parte integrante e que apresente acesso exclusivo por esta. A sobreloja pode ocupar toda a projeção em planta do pavimento imediatamente abaixo, devendo atender os parâmetros dispostos no Código de Obras do Município.
- **Subsolo** – pavimentos que apresentam 100% (cem por cento) da área do seu piso abaixo, no mínimo, meio pé direito do nível mais alto do meio-fio de frente ao terreno considerado.
- **Taxa de ocupação (TO)** – ver artigo 7º.
- **Taxa de permeabilidade (TP)** – ver artigo 8º.
- **Terreno** – lote, gleba ou nesga.
- **Testada –** é a medida mínima do terreno junto ao alinhamento;
- **Triplex** – unidade condominial autônoma de uso residencial com três pavimentos, que possua circulação vertical privativa formando uma unidade indivisível.
- **Unidade habitacional (UH)** – cada uma das unidades privativas constante da categoria de uso residencial.
- **Via** – superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.
- **Vila** – tipo de ocupação composta por edificações residenciais em terrenos no interior da quadra com acesso por uma via interna.
- **Zona Urbana** – ver artigo 2º.
- **Zona de Expansão Urbana** – ver artigo 2º.

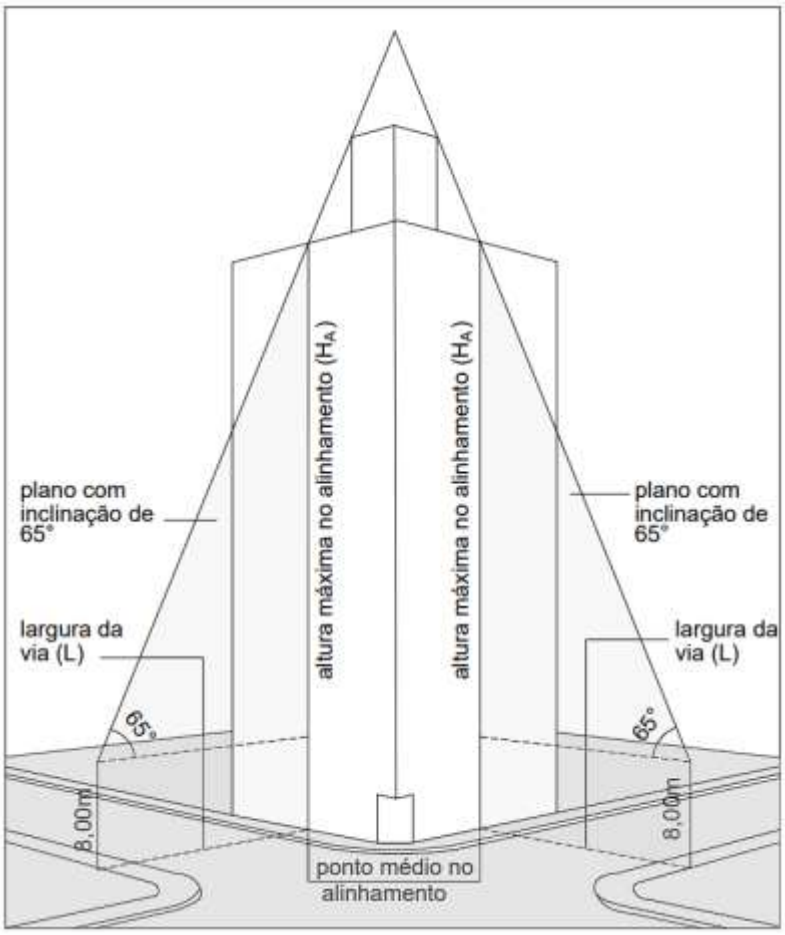
ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	1.1. Parâmetros urbanísticos: zoneamento

Zonas	Gabarito Máximo	CA_{MAX}	TO_{MAX}	TP_{MIN}	Afastamentos	
					A_A	A_D
ZR1	H_A=(L x tg65°)+8.00m H_e=(A_D x tg60°) +17,50m 4pavimentos[1]	-	75%[3]	15%	≥1,50m, quando existente	A_D=0,07H+0,85, Mínimo 1,50, quando existente
ZR2	H_e=(A_D x tg60°)+ 17,50m		75%			
ZR3	3 pavimentos		60%	25%		≥1,50m, quando existente
ZR4			50%		≥3,00m	≥1,50m
ZC1	H_A=(L xtg65°)+8.00m	-	75%[4]	10%[4]	1,50m, quando existente	A_D=0,07H+0,85, Mínimo 1,50m, quando existente
ZC2	8 pavimentos[2]					
ZC3			70%[3]	15%		
ZCO1	-	3,5	85%	15%	≥1,50m, quando existente	A_D=0,07H+0,85, mínimo 1,50m, quando existente
ZCO2	H_A=(L xtg65°)+8.00m	-	75%[4]	10%[4]		
ZCO3	8 pavimentos[2]					
ZCO4			70%[3]	15%		
ZCO5	H_A=(L xtg65°)+8.00m H_e=(A_D x tg60°)+ 17,50m		70%	15%		
ZUM1	-	3,5	85%	15%	≥1,50m, quando existente	A_D=0,07H+0,85, mínimo 1,50m, quando existente
ZUM2		2,0				
ZUM3	6 pavimentos[2]	-	70%[3]			
ZI Lote≤2.000m²	-	2,0	70%	20%	3,00 m	1,50 m
ZI 2.000m²<Lote≤ 5.000m²					5,00 m	3,00 m
ZI Lote≥5.000m²		1,2	60%		10,00 m	5,00 m
ZOE1	Sujeitas a regulamentação específica					
ZOE2						
ZOE3						

Notas:

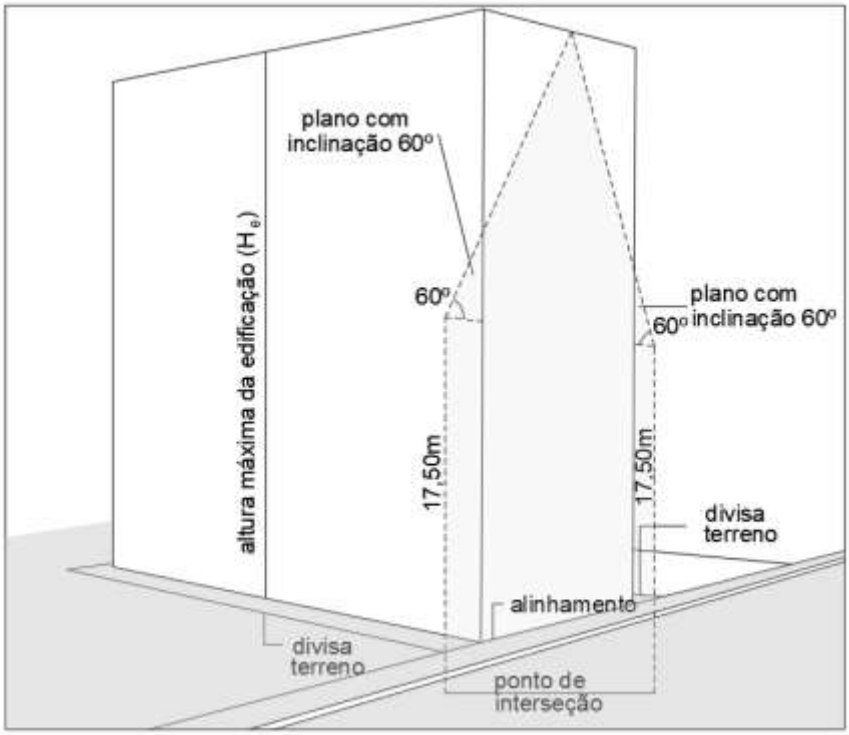
1. Não será computada a cobertura (segundo piso do duplex ou segundo e terceiro pisos do tríplex).
2. Não serão computados os pavimentos utilizados exclusivamente como garagem (conforme artigo 5°) e a cobertura (segundo piso do duplex ou segundo e terceiro pisos do tríplex).
3. Para os pavimentos com uso exclusivo de garagem, independentemente de sua localização, poderão ocupar até 85% (oitenta e cinco por cento)
4. Subsolos e pavimento térreo quando utilizados como uso não residencial e os pavimentos utilizados

exclusivamente como garagem, independentemente de sua localização, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) e sem taxa de permeabilidade.	
Legenda: H_A- Altura máxima no alinhamento H_e- Altura máxima da edificação CA_{MAX} - Coeficiente de aproveitamento máximo TO_{MAX} - Taxa de ocupação máximo TP_{MIN} - Taxa de permeabilidade mínima	A_A- Afastamento mínimo do alinhamento A_D- Afastamento mínimo das divisas L- Largura da via
ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	**1.2. Parâmetros urbanísticos: gabarito**



Altura máxima no alinhamento (H_A): parâmetros aplicados à ZR1, ZC1, ZCO2 e ZCO5.

Figura1: Gabarito, altura máxima no alinhamento (H_A)

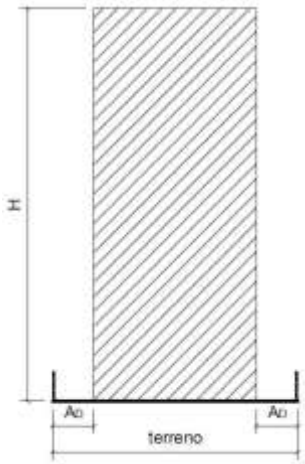


Altura máxima da edificação (H_e): parâmetros aplicados à ZR1, ZR2 e ZCO5.

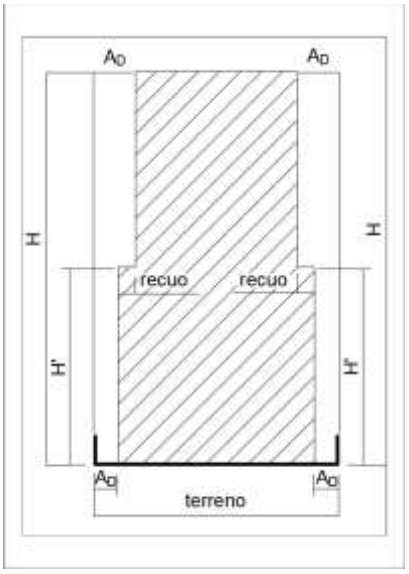
Figura2:Gabarito, altura máxima da edificação (H_e)

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	**1.3. Parâmetros urbanísticos: afastamentos**

Nas Zonas Residenciais (ZR1 e ZR2), nas Zonas Comerciais, nas Zonas de Uso Múltiplo e nas Zonas Corredores, quando o afastamento nas divisas for existente deverá ser definido pela fórmula AD = 0,07H+0,85, sendo no mínimo 1,50 m.

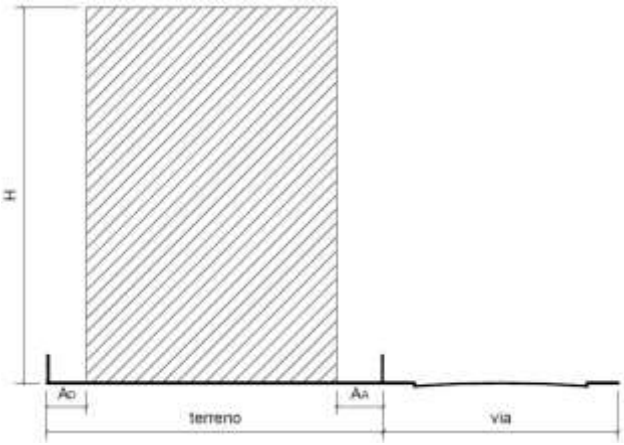
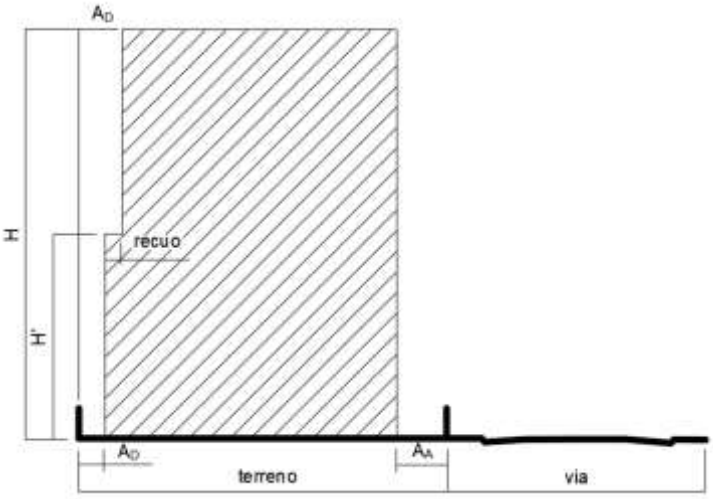


AD= 0,07H+0,85, onde:
AD – afastamento nas divisas
H - altura da edificação



AD'= 0,07H'+0,85
AD – 0,07H+0,85
onde:
AD - afastamento nas divisas
H - altura da edificação

Figura 3: Afastamento das divisas (AD)

	AD= 0,07H+0,85 onde: AD - afastamento nas divisas H - altura da edificação
	AD' = 0,07H'+0,85 AD = 0,07H+0,85 onde: AD – afastamento nas divisas H - altura da edificação
Figura 4: Afastamento das divisas (AD)	

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	1.3. (Parâmetros urbanísticos: afastamentos)

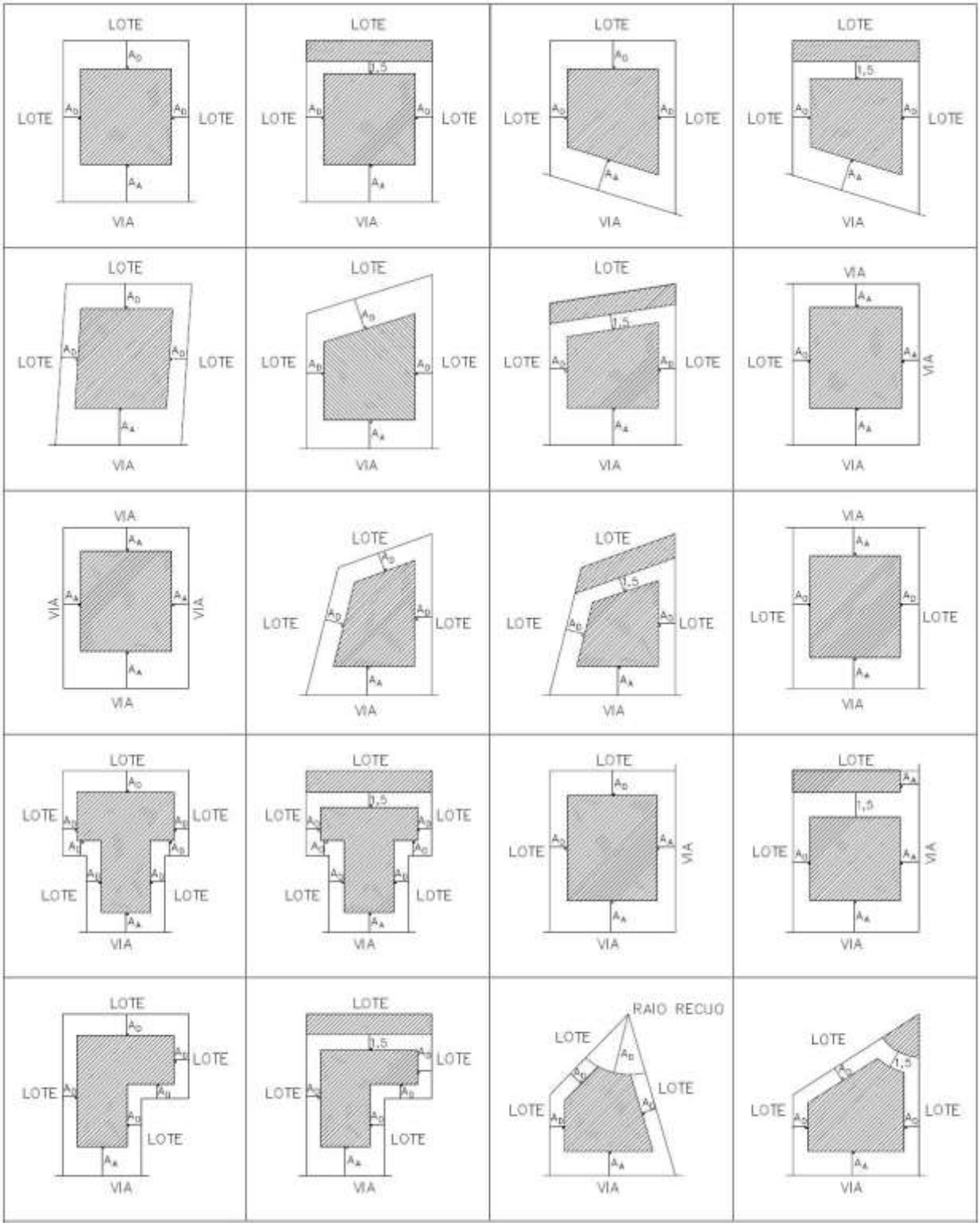


Figura 5: Afastamentos

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	**1.3. Parâmetros urbanísticos: afastamentos** (continuação)

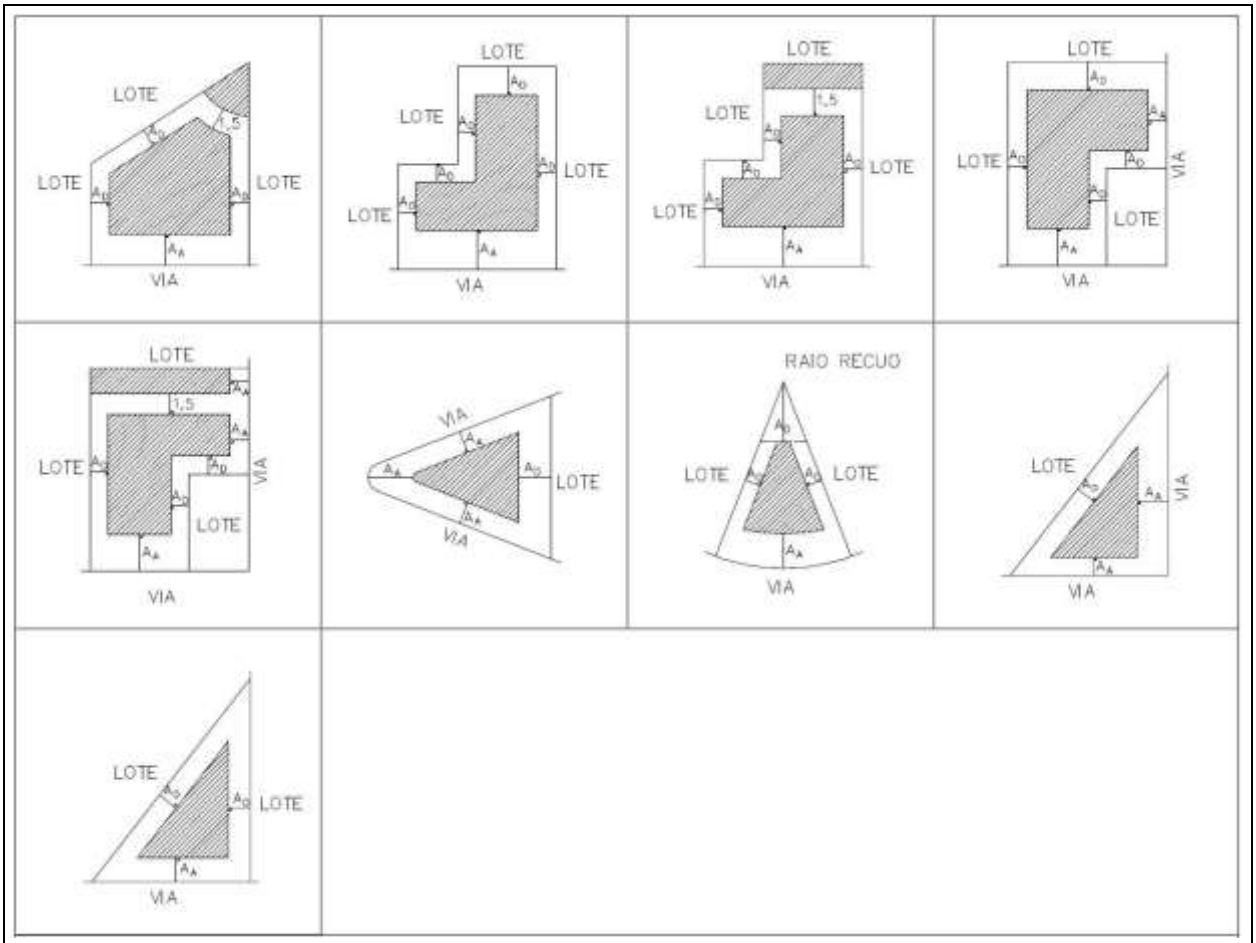


Figura 6: Afastamentos (continuação)

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	2.1. Categoria de uso: zoneamento

Zonas	Usos Permitidos					
	Residencial	Comercial	Serviço	Centro de Compras e Serviços	Serviço de Uso Coletivo	Industrial
ZR1	RU – RMV – CRH1 - CRH2 - CRV	CB2	SB1	CCS1	UCB2	IPB - IMB
ZR2		CB1	SL2	-	UCL2	IPB
ZR3		CL2	SL2	-	UCL1	IPB
ZR4		CL1	SL1	-	UCL1	IPB
ZC1	RU – RMV - CRV	CP1	SP1	CCS2	UCB2	IPB - IMB
ZC2		CB2	SP1	CCS2	UCB2	IPB - IMB
ZC3	RU – RMV - CRH1 – CRH2 - CRV	CB2	SB2	CCS2	UCB2	IPB - IMB
ZCO1	-	CP1-CP2	SP1-SP2-SE2	CCS2	UCP2[1]	IPB - IMB - IGB
ZCO2	RU – RMV - CRV	CP1	SP1-SP2	CCS2	UCP2	IPB - IMB - IGB
ZCO3	RU - RMV - CRV	CP1	SP1-SE1	CCS2	UCB2 - UCP1	IPB - IMB
ZCO4	RU - RMV - CRV	CB2	SP1	CCS2	UCB2	IPB
ZCO5	RU - RMV	CB2	SB2	CCS1	UCB2	IPB
ZUM1	-	CP1-CP2	SP1-SP2-SE2	CCS2	UCB2[1] - UCP1[1] UCP2[1]	IPB – IPA – IMB – IMM – IGM
ZUM2	RU - RMV	CP1	SP1-SE1	CCS2	UCB2[1]	IPB – IPA – IMB - IGM
ZUM3	RU - RMV	CP1	SP1-SP2	CCS2	UCB1	IPB - IMB
ZI	-	CP1-CP2	SE2	-	UCP2[1]	IPB – IPA – IMB – IMM – IGM – IGA
ZOE1	Sujeitas a regulamentação específica.					
ZOE2						
ZOE3						

Notas:
1. Exceto serviços de saúde de qualquer natureza, creches, escolas maternais e escolas de educação infantil, escolas de ensino médio e fundamental, bibliotecas, asilos e assemelhados).
2. A simbologia (_a) usada em determinadas categorias de uso no Anexo III, não representa distinção entre elas.

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	2.2. Categoria de uso: parâmetros
Categoria de Uso	**Parâmetros**
RU - Residencial Unifamiliar	1 UH
RMV - Residencial Multifamiliar Vertical	≥2 UH agrupadas verticalmente
CRH1 - Conjunto Residencial Horizontal 1	2 - 29 UH
CRH2 - Conjunto Residencial Horizontal 2	30 - 100 UH
CRV - Conjunto Residencial Vertical	≥2 edificações residenciais multifamiliares verticais e ≤ 200 UH
CL1 - Comércio Local 1	Atividades listadas com AE ≤ 120 m²
CL2 - Comércio Local 2	Atividades listadas em CL2 + CL1 com AE ≤ 200 m²
CB1 - Comércio de Bairro 1	Atividades listadas em CB1 + CL2+ CL1 com AE ≤ 500 m² (supermercado e hortomercado ≤ 1000 m²)
CB2 - Comércio de Bairro 2	Atividades listadas em CB2 + CB1 + CL2 + CL1 com AE ≤ 900 m² (supermercado e hortomercado ≤ 2000 m²)
CP1 - Comércio Principal 1	Atividades listadas em CP1 + CB2 + CB1 + CL2 + CL1 sem limite de área edificada
CP2 - Comércio Principal 2	Atividades listadas em CP2 sem limite de área edificada
SL1 - Serviço Local 1	Atividades listadas em SL1 com AE ≤ 120 m²
SL2 - Serviço Local 2	Atividades listadas em SL2 + SL1 com AE ≤ 200 m²
SB1 - Serviço de Bairro 1	Atividades listadas em SB1 + SL2 + SL1 com AE ≤ 500 m²
SB2 - Serviço de Bairro 2	Atividades listadas em SB2 + SB1 + SL2 + SL1 com AE ≤ 900 m²
SP1 - Serviço Principal 1	Atividades listadas em SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1 sem limite de área edificada
SP2 - Serviço Principal 2	Atividades listadas em SP2 sem limite de área edificada
SE1 - Serviço Especial 1	Atividades listadas em SE1 com AE ≤ 2000 m²
SE2 - Serviço Especial 2	Atividades listadas em SE2 + SE1 sem limite de área edificada
CCS1 - Centro de Compras e Serviços	Atividades listadas em CB2 (CB2 + CB1 + CL2+ CL1) + SP1(SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1) + UCP1 com AE ≤ 500 m²
CCS2 - Centro de Compras e Serviços 2	Atividades listadas em CB2 (CB1 + CL2+ CL1) + SP1 (SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1) + SP2 + UCP1 sem limite de área edificada
UCL1 - Serviço de Uso Coletivo Local 1	Atividades listadas em UCL1 com AE ≤ 600 m²
UCL2 - Serviço de Uso Coletivo Local 2	Atividades listadas em UCL2 + UCL1 com AE ≤ 1000 m²

UCB1 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 1	Atividades listadas em UCB1 + UCL2 + UCL1 com AE ≤ 2000 m²
UCB2 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 2	Atividades listadas em UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
UCP1 - Serviço de Uso Coletivo Principal 1	Atividades listadas em UCP1 sem limite de área edificada
UCP2 - Serviço de Uso Coletivo Principal 2	Atividades listadas em UCP2 + UCP1 sem limite de área edificada
IPB - Indústria de Pequeno Porte com Baixo Potencial Poluente	Atividades listadas em IPB com AE ≤ 500 m²
IPA - Indústria de Pequeno Porte e Alto Potencial Poluente	Atividades listadas em IPA com AE ≤ 500 m²
IMB - Indústria de Médio Porte com Baixo Potencial Poluente	Atividades listadas em IMB + IPB com AE ≤ 3000 m²
IMM - Indústria de Médio Porte e Médio Potencial Poluente	Atividades listadas em IMM + IPA com AE ≤ 3000 m²
IGM - Indústria de Grande Porte e Médio Potencial Poluente	Atividades listadas em IGM + IMB + IPB sem limite de área edificada
IGA - Indústria de Grande Porte e Alto Potencial Poluente	Atividades listadas em IGA + IMM + IPA sem limite de área edificada

Legenda:
AE – Área edificada
UH – Unidade residencial

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	3. Modelos de parcelamento

Zonas	Modelos de Parcelamento
ZR1	MP/1[1],MP/2,MP/2-A,MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZR2	
ZR3	MP/2,MP/2-A,MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZR4	MP/5,MP/6
ZC1	MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZC2	MP/2,MP/2-A,MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZC3	
ZCO1	MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZCO2	
ZCO3	
ZCO4	
ZCO5	
ZUM1	MP/3,MP/4,MP/5,MP/6-
ZUM2	MP/2-A,MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZUM3	MP/2,MP/2-A,MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZI	MP/5,MP/6
ZOE1	Sujeitas a regulamentação específica.
ZOE2	
ZOE3	

Modelos de Parcelamento		
Modelos	**Áreamínimadolote(m²)**	**Testadamínima (m)**
MP/1([1])([3])	125	6,25
MP/2([3])	200	8
MP/2-A	250	10
MP/3	360	12
MP/4	525	15
MP/5	1000	20
MP/6	3000	25

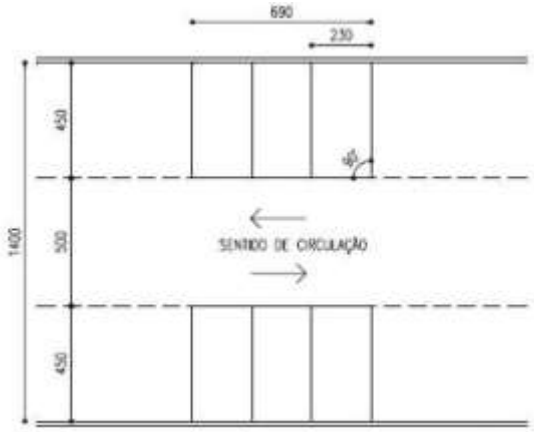
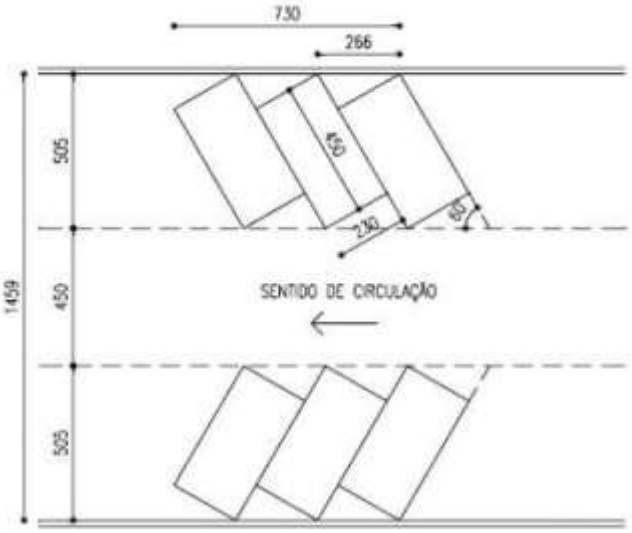
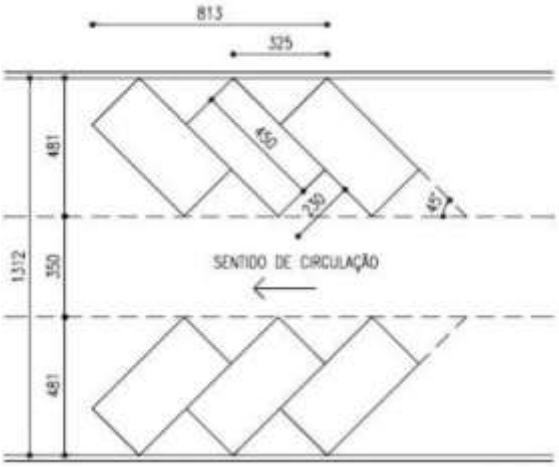
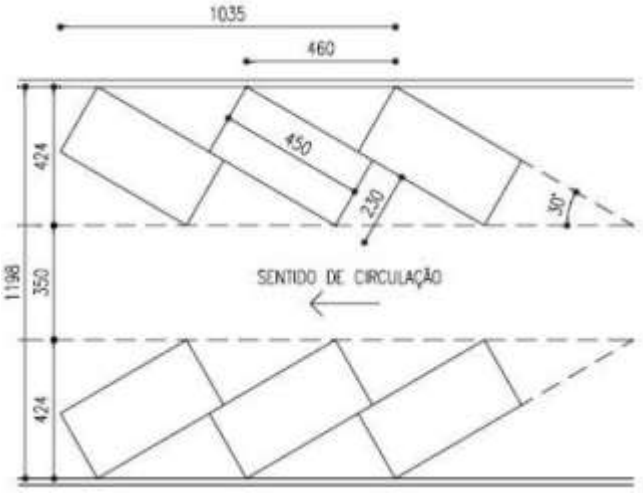
Notas:

1. Será permitido o modelo de parcelamento "MP/1", de acordo com os termos do art.21 da Lei Municipal de Parcelamento.
2. Para os Condomínios Horizontais Fechados instituídos pela Lei nº 4.933 de 16 de novembro de 2000, as áreas das unidades territoriais privativas, serão de no mínimo 300m² (trezentos metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 11m (onze) para as vias de circulação interna, sendo vedado o subfracionamento das mesmas.
3. Modelos vedados em áreas lindeiras às vias com largura≥20,00m.

ANEXO III: ATIVIDADES

O Anexo III se encontra no seguinte link:

https://drive.google.com/file/d/1HZpnAT_k32SkbsptsINTRHLcSQYGGFG6/view?usp=sharing

ANEXO IV: ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	1. Dimensionamento de vagas e área de manobra
	
Veículos estacionados a 90º (sentido duplo de circulação): mínimo 5,00 m.	Veículos estacionados a 60° (sentido único de circulação): mínimo 4,50 m.
	
Veículos estacionados a 45° (sentido único de circulação): mínimo 3,50 m.	Veículos estacionados a 30° (sentido único de circulação): mínimo 3,50 m.
Veículos estacionados em paralelo (sentido único de circulação): mínimo 3,50 m.	

Observação:
Nas edificações que apresentarem vagas de estacionamento para motocicletas deverão respeitar dimensões mínimas de 1,10 m (um metro) por 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

ANEXO IV: ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	**2. Diretrizes gerais**

Zona	Categoria de Uso	Número Mínimo de Vagas
Zona Residencial (ZR)	Residencial Unifamiliar	1vaga/UH
	Kitchenette	1 vaga/4UH
	Residencial Multifamiliar Vertical/Conjunto Residencial Horizontal/ Conjunto Residencial Vertical	1vaga/UH ≤150m²
		2 vagas/UH>150m²
	Comercial/Serviço/Centro de Compras e Serviços	1 vaga/200m²AEC
	Serviço de Uso coletivo / Industrial	1 vaga/250m²AEC
Zona Comercial (ZC) Zona de Uso Múltiplo (ZUM) Zona Corredor (ZCOR)	Residencial Unifamiliar	1vaga/UH
	Kitchenette	1 vaga/4UH
	Residencial Multifamiliar Vertical/ Conjunto Residencial Horizontal/Conjunto Residencial Vertical	1 vaga/UH ≤100m²
		2 vaga/UH >100m²
	Comercial/Serviço/Centro de Compras e Serviços	1 vaga/150m²AEC
	Serviço de Uso Coletivo/ Industrial	1 vaga/200m²AEC
Zona Industrial (ZI)	Comercial/Serviço	1 vaga/150m²AEC
	Serviço de Uso Coletivo/ Industrial	2 vaga/200m²AEC

Notas:

Critérios estabelecidos no art. 40 desta Lei:

§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.

Legenda:

AEC – Área edificada computável
UH – Unidade habitacional

ANEXO IV: ÁREAS DE ESTACIONAMENTO				3.1.	Polo Gerador de Viagens		
Categoria de Uso	**Grau de Classificação**	**Porte**	**Vagas auto**	**C/D**	**E/D**	**Moto**	**Bicicleta[1]**
Conjunto residencial multifamiliar horizontal	MICROPOLO	30 ≤ UH ≤ 54	01 / UH + 10% [2]	1 carga leve	-	10%	5%
	PGV1	54 < UH ≤ 77	01 / UH + 10% [2]	1 carga leve	-	10%	5%
	PGV2	77 < UH ≤ 100	01 / UH + 10% [2]	1 carga leve	-	10%	5%
Conjunto residencial multifamiliar vertical	MICROPOLO	UH ≤ 67	01 / UH + 10% [2]	1 carga leve	-	10%	5%
	PGV1	67< UH ≤ 134	01 / UH + 10% [2]	1 carga leve	-	10%	5%
	PGV2	134 < UH ≤ 200	01 / UH + 10% [2]	1 carga leve	-	10%	5%
Centro de Compras e Serviços (shoppings centers e galerias comerciais)	MICROPOLO	1.000m² ≤ AEC ≤ 2.500m²	01 / 25m²	1 VUC + 1 carga leve	1 vaga	15%	10%
	PGV1	2.500m² < AEC ≤ 5.000m²	01 / 25m²	2 carga leve	2 vagas	15%	10%
	PGV2	AEC > 5.000m²	01 / 25m²	3 carga leve + 1 carga médio	3 vagas (prever local p/ taxi)	15%	10%
Comercial	MICROPOLO	500m² ≤ AEC ≤ 1.500m²	01 / 50m²	1 VUC	-	15%	10%
	PGV1	1.500m² < AEC ≤ 3.000m²	01 / 50m²	1 VUC	-	15%	10%
	PGV2	AEC > 3.000m²	01 / 50m²	1 carga leve	-	15%	10%
Serviços	MICROPOLO	1.000m² ≤ AEC ≤ 2.500m²	01 / 35m² [3]	1 VUC	-	10%	5%
	PGV1	2.500m² < AEC ≤ 5.000m²	01 / 35m² [3]	2 VUC	-	10%	5%
	PGV2	AEC > 5.000m²	01 / 35m² [3]	2 VUC	-	10%	5%

Notas:
1. Para as vagas de bicicletas deverá ser previsto bicicletário.
2. Deverão acrescentar 10% ao número total de vagas para automóveis destinadas aos visitantes.

3. Deverão destinar 20% do total de vagas para automóveis destinadas aos visitantes.	
Legenda: AEC - Área edificada computável At - Área de terreno AUE – Área Utilizada por Equipamento/Estrutura NV - número de vagas VAGAS AUTO - veículos leves	MOTO - % do total de vagas exigidas para veículos leves C/D - Carga e Descarga E/D - Embarque e Desembarque UH - Unidade habitacional
Vagas e dimensões: Veículo leve e táxi - 2,30 x 4,50m Veículo utilitário (vans, peruas, veículo funerário, veículo de valores) - 2,40 x 6,00m Veículo de emergência (ambulância, bombeiro, polícia militar) - 2,40 x 6,00m Veículo urbano de carga (VUC) - 3,00 x 7,00m (Altura 4,40) Veículo de carga leve - 3,10 x 9,00m (altura 4,40m) Veículo de carga média - 3,50 x 11,00m (altura 4,40m) Veículo de carga grande - 3,50 x 20,00m (altura 4,40m) Moto (vagas adicionais, percentual sobre vagas auto exigidas) - 1,10 x 2,20m Ônibus - 3,50 x 13,00m	

ANEXO IV: ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	**3.2 Polo Gerador de Viagens**

Se encontra no seguinte *hiperlink:*

https://drive.google.com/file/d/1ffEX1v0SDI694XhfYKsuVY_yR6yaqe6V/view?usp=sharing

ANEXO V: MAPA DE ZONEAMENTO

Se encontram no seguinte *hiperkink:*

PRANCHA 01:
https://drive.google.com/file/d/16CmIeJzyf7NdM2xksdo4HQ0zkxvszllP/view?usp=sharinG

PRANCHA 02:
https://drive.google.com/file/d/1l4utRz_b_UEfXHNZPGbzr-viW5mIFJyz/view?usp=sharing

PRANCHA 03:
https://drive.google.com/file/d/1lCbPuAHKKQxJZNYwFcDIWkzbe1wYnUFb/view?usp=sharing

PRANCHA 04:
https://drive.google.com/file/d/1ooEcFuLZtCcz1uQ9RWlcQmkJA_9Y019m/view?usp=sharing

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Nobres Vereadores, a presente mensagem substitutiva é decorrente dos apontamentos observados, mediante realização de Audiência Pública pela Comissão de Administração Pública, Infraestrutura, Serviços Urbanos e Desenvolvimento Econômico da Câmara Municipal.

Ato contínuo, a equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas promoveu necessária revisão do texto e anexos do Projeto, com vistas à compatibilização aos anseios prementes, almejando, notadamente, a melhor estruturação normativa, para efetiva realização de projetos e, sobremaneira, promovendo o desenvolvimento sustentável local, de maneira organizada, coordenada e planejada.

Assim, rogamos, pois, a pronta atenção de V. Exa. e de seus i. Pares para a análise e posterior aprovação do Projeto de Lei que já se encontra nessa i. Casa, a ele modificando-se de acordo com o texto que segue acostado.

Certos de contar com a habitual atenção antecipamos agradecimentos.

Atenciosamente,

GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO:01530298628

Assinado de forma digital por GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO:01530298628
Dados: 2023.07.31 17:53:53 -03'00'

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal