

LEI COMPLEMENTAR Nº 001/99

ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES PARA PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CRISTIANO OTONI

O Povo do Município de Cristiano Ottoni por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do Município.

Art. 2º - Estão sujeitas às disposições desta Lei:

I – a execução de parcelamentos do solo;

II – as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, taxa de permeabilização, afastamentos, altura na divisas, saliências e área de estacionamento;

III – a localização de usos e o funcionamento de atividades.

Art. 3º - As definições dos termos técnicos utilizados nesta Lei, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do Anexo I.

Capítulo II Do Zoneamento

Art. 4º - O território do Município é considerado área urbana, dividindo-se em zonas, de acordo com a Lei de delimitação.

Art. 5º - As zonas diferenciadas segundo os potenciais de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, são as seguintes:

I – Zona de Preservação Ambiental – ZPAM-;

II – Zona de Proteção – ZP-;

III – Zona de Adensamento Restrito – ZAR-;

IV – Zona de Adensamento Preferencial – ZAP-;

V – Zona Central – ZC-;

VI – Zona Adensada – ZA-;

VII – Zona de Especial Interesse Social – ZEIS-;

VIII – Zona de Grandes Equipamentos – ZE-;

Art. 6º - São ZPAMs as regiões que por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação de ecossistema, visando a:

I – garantir espaço para a manutenção da diversidade das espécies e propiciar refúgio à fauna;

II – proteger as nascentes e as cabeceiras de cursos d'água;

III – evitar riscos geológicos.

§ Único – É vedada a ocupação do solo nas ZPAMs, exceto por edificações destinadas exclusivamente ao serviço de apoio e manutenção.

Art. 7º - São ZPs as regiões a critérios urbanísticos especiais, que determinam a ocupação com baixa densidade e maior taxa de permeabilização, tendo em vista o interesse público na proteção ambiental e na preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico, e que se subdividem nas seguintes categorias:

I – ZP-1, regiões, predominantemente, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais;

II – ZP-2, regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica;

III – ZP-3, regiões em processo de ocupação, que será controlado visando à proteção ambiental e preservação paisagista.

§ Único – O parcelamento e a ocupação de área situada em ZP-1 estão sujeitos à aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM.

Art. 8º - São ZARs as regiões em que a ocupação é desestimulada, em razão de ausência ou deficiência de infra-estrutura de água ou de esgotamento sanitário, de precariedade ou saturação da articulação viária interna ou externa ou da adversidade das condições topográficas, e que se subdividem nas seguintes categorias:

I – ZARs-1, regiões com articulação viária precária ou saturada, em que se faz necessário manter baixa densidade demográfica;

II – ZARs-2, regiões em que as condições de infra-estrutura e as topográficas ou de articulação viária exigem a restrição da ocupação.

Art. 9º - São ZAs as regiões nas quais o adensamento deve ser contido, por apresentarem alta densidade demográfica e intensa utilização da infra-estrutura urbana, de que resultam, sobretudo, problemas de fluidez do tráfego, principalmente nos corredores viários.

Art. 10 – São ZAPs as regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis de infra-estrutura e de topografia.

Art. 11 – É ZC a região na qual é permitido maior adensamento demográfico e maior verticalização das edificações, em razão de infra-estrutura e topografia favoráveis e da configuração de centro.

Art. 12 – São ZEISs as regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, subdividindo-se nas seguintes categorias:

I – ZEISs-1, regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana;

II – ZEISs-2, regiões não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, nas quais há interesse público em promover programas habitacionais e produção de moradias, ou terrenos urbanizados de interesse social;

III – ZEISs-3, regiões edificadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

Art. 13 – São Zes as regiões ocupadas por grandes equipamentos de interesse municipal ou a eles destinadas.

§ 1º - A Lei que estabelecer novas ZEs por grandes equipamentos urbanísticos a que estarão sujeitas.

§ 2º - Passam os terrenos de propriedade pública, situados na ZE, quando alienados, a ser classificados sob o zoneamento que dentre os lindeiros maior extensão limítrofe.

Capítulo III

Do Parcelamento do Solo

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 14 – O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

Art. 15 – Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I – alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III – naturais com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento);

IV – em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – contíguos a mananciais, cursos d'água, represa e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI – situados em ZPAM;

VII – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema.

§ 1º - No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local.

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica do laudo geotécnico respectivo, feita no CREA/MG.

§ 3º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de riscos geológicos está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado de anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/MG.

Art. 16 – Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I – os laudos dos loteamentos não podem ter extensão superior a 200 m (duzentos metros);

II – os lotes devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 5 m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5m (cinco metros);

III – nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa non aedificanda, com largura mínima de 15 m (quinze metros) e máxima de 30 m (trinta metros), estabelecida com fundamento em parecer técnico;

IV – o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

V – as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

§ 1º - Os lotes a serem aprovados em ZP-1 devem ter área mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 2º - Os lotes a serem aprovados em ZP-2 devem ter área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

§ 3º - Os lotes lindeiros às vias arteriais regional devem ter área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 4º - São admitidos lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 5º - São admitidos lados de loteamento com extensão superior à prevista no inciso I, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 6º - Além das previstas no caput, devem ser respeitadas as seguintes condições:

I – os lotes devem confrontar-se com vias públicas, vedadas e frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em ZEIS;

~~II – nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve-se observar a reserva de faixa de segurança non aedificanda, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Executivo, até o máximo de 15 m (quinze metros) de largura.~~ [*Revogado pela Lei Complementar nº 92, de 2024.*](#)

§ 7º - As áreas não edificadas devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 17 – Estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente os parcelamentos em áreas iguais ou superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou que apresentem presença de cursos d'água, nascentes ou vegetação arbórea.

§ Único – Exclui-se da exigência prevista no caput os parcelamentos sujeitos a licenciamento ambiental pelo COMAM.

Art. 18 – Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados, por pelo menos 3 (três) vias públicas aprovadas ou pavimentadas.

§ Único – Não se aplica o disposto no caput aos terrenos lindeiros às rodovias federais, e estaduais

Art. 19 – No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Seção II Do Loteamento

Art. 20 – Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

§ 6º - Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 7º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos as áreas:

I – não parceláveis e non aedificanda previstas nos artigos 15 e 26;

II – relativa às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 8º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

§ 9º - Não são computados como áreas verdes os canteiros ao longo das vias.

§ 10 – As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso ao sistema viário.

§ 11 – As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 12 – No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 21 – Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.

Art. 22 – A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento do interessado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

I – informação básica para parcelamento, fornecida pelo Executivo;

II – laudo previsto no artigo 17, quando for o caso;

III – planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

b) localização dos cursos d'água;

c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia duetos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;

e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e superior a esta última;

f) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessário à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

g) localização das áreas de riscos geológicos previstos na informação básica;

IV – tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

§ Único – As diretrizes referidas no caput devem compreender, pelo menos:

I – o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;

II – a indicação das áreas:

a) de preservação permanente;

b) destinadas a espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 23 – Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

§ Único – O prazo previsto no caput inicia-se na data do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

Art. 24 – O Executivo deve estabelecer padrões de urbanização diferenciada para cada finalidade de loteamento.

Art. 25 – A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiando ao Município, do valor a elas correspondentes, da seguinte forma:

I – em dinheiro;

II – em títulos da dívida pública;

III – por fiança bancária;

IV – por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

§ 1º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento de liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º - A critério do Executivo, o depósito previsto no caput pode ser liberado parcialmente, à medida que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitando o limite previsto no parágrafo anterior.

§ 3º - O restante de depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 1º.

Seção III

Do Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 26 – As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I – de ligação regional;

II – arterial;

III – coletora;

IV – local;

V – mista;

VI – de pedestres;

VII – ciclovias.

§ 1º - Entende-se por:

I – de ligação regional a via – ou trecho – com função de fazer ligação com Municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizados;

II – arterial a via – ou trecho – com significado volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;

III – coletora a via – ou trecho – com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais;

IV – local a via – ou trecho – de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

V – mista a via – ou trecho – destinada à circulação de pedestres e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga aconteça apenas eventualmente;

VI – de pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

VII – ciclovia a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

§ 2º - Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

Art. 27 – O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, às características definidas no Anexo II.

§ 1º - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias

§ 2º - O proprietário de gleba cujo acesso viário possa ser feito através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta os ônus de construção do referido acesso, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso, com anuência prévia:

I – do COMAM, tratando-se de áreas classificadas como zona ZPAMs ou ZPs;

II – do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR – nos demais casos.

Seção IV Do Desmembramento

Art. 28 – Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de gleba.

§ Único – A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 800 m² (oitocentos metros quadrados).

Art. 29 – Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

§ 1º - No caso de glebas com até 3.000 m² (três mil metros quadrado), é facultado converter a transferência prevista no artigo anterior em pagamento em espécie.

§ 2º - Nos casos em que, dos 15% (quinze por cento), resulte área inferior à mínima prevista no artigo 17, II, o procedimento previsto no parágrafo anterior é obrigatório.

§ 3º - O valor da conversão prevista nos artigos anteriores é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

§ 4º - Aplica-se à transferência prevista no caput as disposições do artigo 20, §§ 7º, 8º e 10.

Art. 30 – É permitida a aprovação de lotes com áreas inferiores a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) situados em vias arteriais e de ligação regional, em caso de impossibilidade física resultantes de aprovação anterior dos lotes que circundam o terreno a ser desmembrado.

Seção V Do Parcelamento para Condomínios

Art. 31 – Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, disposto de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

I – ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

II – obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

§ 1º - Áreas superiores a 100.000 m² (cem mil metros quadrados) que apresentarem características de confinamento por obstáculos físicos podem ser objetos do parcelamento previsto no caput desde que haja parecer prévio e favorável do COMPUR.

§ 2º - No parcelamento para condomínios, pode ser concentrado em parte do terreno todo o seu potencial construtivo.

Art. 32 – As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Art. 33 – Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

I – coleta de lixo;

- II – manutenção da infra-estrutura;
- III – instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Seção VI

Do Parcelamento Vinculado

Art. 34 – Parcelamento vinculado é aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão de empreendimento sobre o meio urbano.

§ 1º - O uso da edificação deve ser explicado no projeto e somente pode ser alterado mediante licença prévia condicionada a comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo pretendido.

§ 2º - Em parcelamentos vinculados referentes a condomínios ou distritos industriais, somente precisam ser aprovados juntamente com o projeto de parcelamento os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações.

Art. 35 – É obrigatório o parcelamento vinculado:

I – em empreendimentos que originem lotes com dimensões superiores às previstas no artigo 17;

II – em empreendimentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas no artigo 17,I;

III – em loteamentos destinados à instalação de indústrias;

IV – em ZP-1;

V – em glebas em que pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) da área tenha declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento).

Seção VII

Da Modificação de Parcelamento

Art. 36 – Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§ Único – Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

Art. 37 – Não é permitida a modificação de parcelamento:

I – que resulte em lote em conformidade com o disposto no artigo 16;

II – em parcelamentos vinculados, salvo no caso de nova análise de vinculação;

III – que resultar em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta Lei;

Art. 38 – A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado, deve respeitar o previsto no artigo 16.

§ 1º - Pode o proprietário fazer requerimento visando a regularizar a parte remanescente resultante de desapropriação.

§ 2º - Os ônus da instrução do requerimento previsto no parágrafo anterior são de exclusiva responsabilidade do Executivo.

§ 3º - O Executivo tem o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do protocolo do requerimento, para providenciar e regularização requerida, sem ônus para o requerente.

§ 4º - O procedimento de regularização referido no §1º configura modificação de parcelamento.

Seção VIII

Do Parcelamento

Art. 39 – Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativo ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º - No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.

§ 3º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 4º - Aplica-se ao reparcelamento, no que couber, as regras do artigo 37 e as previstas para loteamento.

Art. 40 – O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

Capítulo IV

Da Ocupação do Solo

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 41 – Podem ser construídas edificações em lotes ou conjuntos de lotes que atendam uma das seguintes condições:

I – fazer parte de parcelamento aprovado;

Art. 42 – Os parâmetros urbanísticos previstos no artigo 2º, II, são os definidos neste Capítulo e nos anexos III E VI, exceto os aplicáveis a ZEIS e a ZE, que devem ser definidos em Lei específica.

Art. 43 – Pode o Executivo exigir que os proprietários de terrenos lindeiros às vias respeitem recuo de alinhamento de 10 m (dez metros), mediante a concessão de redução das alíquotas dos tributos devidos, prevista em Lei específica.

§ Único – De acordo com o traçado básico do alargamento das vias pode o Executivo permitir recuos de alinhamento inferiores ao estabelecidos no caput.

Seção II

Dos Parâmetros Urbanísticos

Subseção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 44 – O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo coeficiente de Aproveitamento – CA – da zona em que se situa.

§ 1º - Os valores dos CAs são os previstos no Anexo III.

§ 2º - Na ZHIP, no caso de edificações de uso exclusivamente residencial ou de uso misto em que a parte não ultrapasse 2 (duas) vezes a área líquida do pavimento-tipo, o CA será 3,5 (três e meio).

§ 3º - O CA somente pode ser superado mediante a utilização da transferência do direito de construir.

§ 4º - Nas ZAs, o CA é de 1 (um) nas edificações de uso não residencial e na parte não residencial das de uso misto.

§ 5º - No caso de edificações de uso residencial situada em terrenos nas ZAs que tenham testado igual ou superior a 20 m (vinte metros) e área maior que ou igual a 800m² (oitocentos metros quadrados), são de:

I – 2 (dois) o coeficiente de aproveitamento;

II – 70 m² (setenta metros quadrados) a quota de terreno por unidade habitacional;

III – 4 (quatro) a variável “b” a ser considerada para efeito de aplicação do Anexo IV.

Art. 45 – Não são computadas, para efeito de cálculo do CA:

I – a área destinada a estacionamento de veículos, exceto se situada em edifícios-garagem, quando não é computada até:

a) o triplo da área do terreno situado na ZC ou ZHIP ou em lotes lindeiros a vias arteriais ou de ligação regional;

b) o dobro da área do terreno situado nas demais zonas;

II – os pilotis destinados a estacionamento de veículos ou a lazer e recreação de uso comum, nas edificações residenciais multifamiliares ou de uso pavimento-tipo tenha uso exclusivamente residencial;

- III – os pilotis destinados a serviços de uso comum do condomínio nas edificações não residenciais;
- IV – a área situada ao nível do subsolo, destinada a lazer e recreação de uso comum em edificações residenciais multifamiliares;
- V – a área de circulação vertical coletiva;
- VI – a área de circulação horizontal coletiva até o limite correspondente a 2 (duas) vezes a área da caixa dos elevadores;
- VII – as varandas abertas-situadas em unidades residenciais-que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;
- VIII – a caixa-d'água, a casa de máquinas e a subestação;
- IX – os compartimentos destinados a depósito de lixo, nas dimensões mínimas estabelecidas em legislação específica;
- X – a guarita de até 6 m² (seis metros quadrados);
- XI – a zeladoria de até 15 m² (quinze metros quadrados), desde que dotada de instalação sanitária;
- XII – os compartimentos destinados a depósitos em edificações residenciais e situados nos pilotis ou na garagem;
- XIII – a antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovados;
- XIV – a área equivalente a até 20% (vinte por cento) da do pavimento imediatamente abaixo, em edificações na cobertura, integrante de unidade residencial, desde que a área total edificada na cobertura não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da do pavimento imediatamente inferior;
- XV – a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 60cm (sessenta centímetros) de projeção;
- XVI – a área equivalente a 120% (cento e vinte por cento) de parte da instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- XVII – a área equivalente a 120% (cento e vinte por cento) das rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes, desde que:
- a) façam parte de edificação em que não seja obrigatória a instalação de elevadores;
- b) estejam situados em edificações de uso residencial ou na parte não residencial das de uso misto.
- § 1º - O cumprimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) deve ter sua área considerada para efeito de cálculo do CA, da seguinte forma:
- I – se igual ou inferior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5 (um e meio);
- II – se superior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 2 (dois).
- § 2º - É admitido pé-direito superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sem acréscimo de área a ser computada, por razões técnicas relativas a:
- I – acústica ou visibilidade em auditórios, salas de espetáculos ou templos religiosos;
- II – necessidade de aproveitamento do espaço aéreo;
- III – logradouro em declive em que o pé-direito mínimo do primeiro pavimento seja de 4,00 m (quatro metros) e o máximo não exceda 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros).
- § 3º - Não pode ser aproveitado para piso adicional o espaço decorrente da exceção prevista no parágrafo anterior;
- § 4º - O somatório das áreas referidas nos incisos IV a XVII do caput não pode exceder 30% (trinta por cento) da área total edificada.

Subseção II

Da Quota de Terreno por Unidade Habitacional

Art. 46 – Quota de terreno por unidade habitacional é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte das de uso misto.

§ 1º - As quotas de terreno por unidade habitacional são as previstas no Anexo VI e seu cálculo somente é feito depois de deduzido da área do terreno o percentual transferido ao Município no registro do parcelamento.

§ 2º - Os lotes situados em ZP-2 que tenham área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados) e pertençam a loteamentos aprovados até a data da publicação desta Lei têm quotas mínimas de terreno por unidade habitacional iguais à área do lote.

Subseção III Da Taxa de Ocupação

Art. 47 – Taxa de Ocupação – TO – é a relação de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º - As Tos máximas são as definidas no Anexo III.

§ 2º - Não é computada no cálculo da taxa de ocupação prevista no Anexo VI a área citada no artigo 45, XV.

Subseção IV Do Gabarito

Art. 48 – Não podem as edificações ter mais de 15 (quinze) pavimentos acima da cota altimétrica do respectivo alinhamento.

§ 1º - Para fins deste artigo, não são considerados pavimentos as coberturas, os pilotis, as caias d'água e as casas de máquina dos elevadores.

§ 2º - Não estão sujeitos a limitação imposta no caput os terrenos situados:

I – na ZHIP;

II – na ZC, com área de 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados) ou mais;

III – nas demais zonas, com áreas de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou mais.

Subseção V Da Taxa de Permeabilização

Art. 49 – Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º - A taxa de permeabilização mínima é a definida no Anexo III.

§ 2º - As edificações, exceto as localizadas nas ZPs, podem impermeabilizar até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que:

I – nelas haja área descoberta – equivalente à taxa de permeabilização mínima – doada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático;

II – seja constituída de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área referida no inciso anterior.

§ 3º - A caixa referida no inciso II do parágrafo anterior deve possibilitar a retenção de até 30 l (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado que exceda o limite previsto no caput.

§ 4º - Podem ser utilizados simultaneamente as áreas permeáveis de terreno e os mecanismos do § 2º para atingir a taxa de permeabilização.

§ 5º - Pode ser dispensada a taxa prevista neste artigo nos casos em que comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhável a permeabilização do terreno.

Subseção VI Do Afastamento Frontal

Art. 50 – O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância fixa definida em função da classificação viária da vida lindeira à testada do terreno, da seguinte forma:

I – vias de ligação regional e arterial, 4 m (quatro metros);

II – demais vias 3 m (três metros).

§ 1º - O afastamento frontal mínimo das edificações na ZHIP ou lindeiras a vias arteriais e de ligação regional não pode ser utilizado como área de estacionamento ou guarda de veículos nem para a instalação de elementos construtivos, exceto – desde que continue possível o livre trânsito no local – pilares de sustentação, respeitada a legislação.

§ 2º - Em razão de reduzido fluxo de pedestre nas vias, da topografia acidentada ou por esta a edificação situada na ADE Residencial Central, pode a exigência do parágrafo anterior ser substituída pela de ajardinamento, permitida, neste caso, a construção de guarita.

Art. 51 – É dispensado o afastamento frontal mínimo:

I – em áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum – exceto nas situadas na ZHIP, na ZC ou nas lindeiras a vias de ligação regional ou arterial – cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote;

II – em edificação localizada na ZHIP, nos pavimentos situados em nível superior a 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros) em relação à cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto;

III – em pavimento de edificações localizadas na ZC, ou lindeiras a vias de ligação regional ou arterial que estejam situados entre 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) e 9 m (nove metros) acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto.

§ Único – Na área de afastamento frontal mínimo situada abaixo da altura mínima referida nos incisos II, III, os únicos elementos construtivos permitidos são os pilares de sustentação com seção máxima de 60dm² (sessenta decímetros quadrados).

Art. 52 – Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais, podem ser construídas na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham, no máximo, 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal.

§ Único – É permitida a construção de guaritas com áreas de até 6 m² (seis metros quadrados), mesmo se superado o percentual fixado no caput.

Subseção VII

Do Afastamento Laterais e do Fundo

Art. 53 – Os afastamentos mínimos laterais e do fundo dos pavimentos são os seguintes:

I – 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para os pavimentos com H menor que 6,00 m (seis metros);

II – 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para os pavimentos com H maior que ou igual a 6,00 m (seis metros) e menor que ou igual a 12,00 m (doze metros);

III – os previstos na tabela do Anexo IV para os pavimentos com H maior que 12,00 m (doze metros).

§ 1º - Entende-se por H a distância vertical, em metros, ente a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento acima da cota altimétrica medido do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

§ 2º - Para valores de H superiores ao limite máximo do Anexo IV, adota-se a fórmula nele prevista para cálculo dos afastamentos mínimos.

§ 3º - Para valores fracionários de H, adota-se a seguinte regra:

I – os valores, em metros, entre 1,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;

II – os valores, em metros, entre 0,50 (cinquenta centésimos) e 1,00 (cem centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

§ 4º - Havendo níveis de subsolo, o H deve ser definido em relação ao piso deste, exceto nos casos de utilização para estacionamento, guarda de veículos ou área de lazer aberta.

§ 5º - No caso de lotes com menos de 12,00 m (doze metros) de frente, é admitida como afastamento lateral mínimo para pavimento com H inferior a 12,00 m (doze metros) à distância de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), desde que:

I – os lotes estejam regularmente na data de publicação desta Lei;

II – a edificação respeite a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do terreno.

§ 6º - Nas edificações situadas na ZA, na ZC ou que sejam lindeiras a vias arteriais ou de ligação regional, o H deve ser contado a partir da laje de cobertura do último pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima permitida na divisa ou, havendo pavimentos com aberturas laterais ou de fundo em altura inferior, a partir do piso do mais baixo destes.

Art. 54 – No caso de terrenos localizados fora da ZHIP, aplica-se para o cálculo dos afastamentos mínimos laterais e de fundo dos pavimentos recuados as regras previstas no artigo anterior ou as seguintes, prevalecendo as de que resultar maior valor numérico:

I – na ZC, excetuada a ADE Residencial Central:

a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para as edificações em terrenos com menos de 14,00 m (quatorze metros) de testada;

b) 3,00 m (três metros) para as edificações em terrenos com testada maior que ou igual a 14,00 m (quatorze metros) e menor que 20,00 m (vinte metros);

c) 5,00 m (cinco metros) para as edificações em terrenos com testada maior que ou igual a 20,00 m (vinte metros).

II – nas demais situações:

a) 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para as edificações em terrenos com testada maior que ou igual a 12,00 m (doze metros) e menor que 15,00 m (quinze metros);

b) 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para as edificações em terrenos com testada maior que ou igual a 15,00 m (quinze metros) e menor que 20,00 m (vinte metros);

c) 5,00 m (cinco metros) para as edificações em terrenos com testada maior que ou igual a 20,00 m (vinte metros).

§ Único – Os afastamentos referidos no caput são de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para as edificações com até 12,00 m (doze metros) de altura em relação à cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno, excetuando o previsto no inciso I, “a”.

Art. 55 – Os afastamentos laterais mínimos das edificações situadas na ZHIP são facultativos, desde que não exista abertura na fachada respectiva.

§ Único – Na ZHIP, os afastamentos de fundo e os laterais são calculados em relação à divisa, de acordo com o diâmetro de iluminação e ventilação, adotando-se como afastamento mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para divisa lateral e 5,00 m (cinco metros) para divisa de fundo.

Art. 56 – No caso de edificação constituída de vários blocos, independentes ou interligada por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e do fundo previsto nesta Lei.

Art. 57 – Caso existam aberturas ou varandas para áreas de iluminação e ventilação fechadas, deve ser observado elas o diâmetro mínimo.

Subseção VIII

Da Altura na Divisa

Art. 58 – As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa previstas no Anexo III.

§ 1º - A altura máxima permitida nas divisas laterais e de fundo é calculada em relação aos seguintes níveis de referência:

I – a cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento, no caso de divisa lateral com terreno natural plano ou em declive em relação àquela cota;

II – a média aritmética dos níveis do terreno natural correspondente aos pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral, no caso de terreno em aclive em relação a cota prevista no inciso anterior;

III – o terreno natural em seus respectivos pontos, no caso de divisa de fundos.

§ 2º - Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos neste artigo.

§ 3º - É proibida a construção sem afastamentos laterais e de fundo nas partes das edificações nas quais haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo.

§ 4º - No caso de terreno em declive nos termos deste artigo, elementos construtivos situados acima do nível da altura máxima permitida na divisa de fundo devem ter afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à divisa de fundo.

§ 5º - O afastamento previsto no parágrafo anterior deve ser aplicado à parte da edificação situada abaixo da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

§ 6º - No caso de edificações lindeiros a vias arteriais e de ligação regional, adota-se como altura máxima na divisa 10,80 m (dez metros e oitenta centímetros), independentemente do valor previsto no Anexo III.

Subseção IX Das Saliências

Art. 59 – Consideram-se saliências os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais.

§ Único – As saliências podem avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 25 cm (vinte e cinco centímetros).

Subseção X Das Áreas de Estacionamento

Art. 60 – O número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículos é calculado segundo o disposto no Anexo V.

§ Único – Ficam excluídas da exigência contida neste artigo:

I – as habitações unifamiliares;

II – a unidade não residencial com área de até 60 m² (sessenta metros quadrados), situada em terreno onde exista, além dela, somente uma edificação de uso residencial;

III – os templos e os locais de culto.

Art. 61 – Devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada e ao nível do logradouro, os acessos a:

I – edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;

II – edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;

III – estacionamentos de veículos abertos ao público;

IV – edifícios-garagem.

§ Único – O cálculo do número de vagas previsto nos incisos I e II é feito de acordo com o previsto no artigo anterior.

Seção III Dos Projetos Geotécnicos

Art. 61 – Deve ser anexada ao projeto arquitetônico de edificação a ser aprovado pelo Executivo a anotação de responsabilidade técnica de projeto geotécnico junto ao CREA/MG, no caso de terrenos que, em função dos serviços de terraplenagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4,00 m (quatro metros).

§ Único – O procedimento referido no caput também é obrigatório quando constar da informação básica uma das seguintes situações:

I – ocorrência das várzeas ou de solo sujeito a recalque;

II – ocupação de áreas junto a córregos que possam ser inundadas;

III – ocorrência de condições que aconselhem restrições à ocupação, definidas na carta geotécnica do Município.

Capítulo V
Dos Usos
Seção I
Da Classificação dos Usos

Art. 63 – Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I – residencial;
- II – não residencial;
- III – misto.

Art. 64 – Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, classificam-se em:

- I – grupo I;
- II – grupo II;
- II - grupo III.

Seção III
Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades

Art. 66 – A localização de usos não residenciais é disciplinada pela disciplina pela conjugação, definida no Anexo VIII, da classificação de cada atividade, prevista no Anexo VII, e a largura da via, obtida na planta cadastral.

§ 1º - Na ZPs, não é admitida a localização de usos dos grupos II e III, exceto na ZP-1, mediante licenciamento ambiental pelo COMAM.

§ 2º - Para efeito de localização de usos, consideram-se arteriais as vias da ZC e da ZHIP.

§ 3º - Para efeito de localização, as atividades não listadas no Anexo VII devem ser classificadas pelo COMPUR, com fundamento em parecer técnico que avalie as repercussões no meio urbano.

§ 4º - A classificação referida no parágrafo anterior pode ser alterada por Lei, respeitado o direito de permanência dos usos regularmente instalados.

§ 5º - As pré-escolas, os estabelecimentos de ensino de 1º e 2º grau, os pré-vestibulares e as unidades isoladas de escolas de ensino superior somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras secundárias.

Art. 67 – Nas edificações de uso misto com mais de três pavimentos, o uso residencial e não residencial devem estar separados por pilotis, acima dos quais somente poderá haver pavimento destinado ao uso residencial.

Art. 68 – O funcionamento de atividades é regulado pela legislação pertinente, estando sujeito, no caso das relativas aos grupos II e III, ao atendimento de medidas, a serem definidas em Lei, que possibilitem amenizar as repercussões negativas provocadas, de acordo, dentre outros, com os seguintes critérios urbanísticos:

- I – para as atividades atradoras de veículos leves:
 - a) reserva de área para embarque e desembarque;
 - b) previsão de número adicional de vagas de estacionamento;
 - c) recolocação e recuo do acesso de veículos à edificação;
 - d) implantação de sinalização e equipamentos de controle de tráfego;
 - e) alteração da geometria das vias;
- II – para as atividades atradoras de veículos pesados:
 - a) reserva de área para carga e descarga;
 - b) previsão de ares adicional para estacionamento;
 - c) atendimento do previsto nas alíneas “c” e “d” do inciso anterior;
- III – para as atividades atradoras de pessoas, reserva de área interna para filas;

IV – para as atividades que geram risco de segurança:

a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndios;

b) implantação de sistema de alarme e segurança;

V – para as atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:

a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;

b) implantação de programa de monitoramento;

VI – para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistema de isolamento acústico ou de vibrações;

§ Único – A lei que trata o caput deve definir as repercussões de cada atividade, de acordo com o artigo 65, bem como os padrões de emissão de poluentes e as medidas amenizadoras das repercussões negativas, considerando seu porte e suas características.

Art. 69 – São considerados usos do grupo III, além dos listados no Anexo VII:

I – empreendimentos não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;

II – empreendimentos não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excetuadas as correspondentes à parte residenciais, calculadas de acordo com o artigo 61.

Art. 70 – Está sujeito às disposições desta Seção o funcionamento de atividades em edificações em que seja exercida, ainda que autônomo, atividade classificada como de uso do grupo II ou III.

Seção IV Do Direito de Permanência dos Usos

Art. 71 – Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior a entrada em vigência desta Lei:

§ 1º - No caso de uso não residencial regularmente instalado em edificações aprovadas e a ela destinadas e que, em face das disposições estabelecidas nesta Lei, não se enquadre em seus parâmetros, pode-o permanecer no local ou ser substituído por qualquer outro admitido pela legislação anterior.

§ 2º - No caso de uso não residencial regularmente localizado em edificações aprovadas e a ela destinadas e que, em face das disposições estabelecidas nesta Lei, não se enquadre em seus parâmetros, pode-o permanecer no local ou ser substituído por outro previsto no Anexo VII, que seja similar, do mesmo grupo ou de grupo inferior, sem que seja obrigado a cumprir as novas disposições relativas ao seu funcionamento que impliquem a execução de obras.

§ 3º - Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data da publicação desta Lei, vedada a expansão da área ocupada.

§ 4º - Para efeito de localização, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei.

§ 5º - As atividades referidas no parágrafo anterior em que estão sujeitas, para efeito de funcionamento, aos critérios desta Lei.

§ 6º - A permanência das atividades permitida neste artigo fica sujeito ao respeito às normas ambientais, de posturas, sanitárias e similares.

Seção V Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 72 – Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou ter repercussão ambiental significativa.

Art. 73 – A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto ficam sujeitos ao licenciamento ambiental pelo COMAM, sem prejuízos de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º - Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após o licenciamento a que se refere o caput, sob pena de responsabilidade administrativa e nulidade dos seus atos.

§ 2º - O licenciamento a que se refere o caput depende de prévia elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA – e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA -, contendo a análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 3º - Lei específica disporá a regulamentação do licenciamento de que trata este artigo.

Capítulo VI

Das Áreas de Diretrizes Especiais

Art. 74 – As áreas de diretrizes especiais – ADEs – são as que, por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciadas, que se sobrepõem aos do zoneamento e sobre eles preponderam.

§ 1º - As ADEs são instuídas por Lei específica, da qual, além da delimitação, devem constar os instrumentos. As intervenções, os parâmetros urbanísticos e fiscais, os usos a serem admitidos e os critérios para o funcionamento de atividades, as normas complementares necessárias e, se for o caso, o tempo de duração.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos relativos a coeficientes de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional e taxa de permeabilização das ADEs que vierem a ser instituídas por Lei específica devem ser iguais ou mais restritivos que os da zona em que se localizem.

§ 3º - A Lei a que se refere o § 1º, no caso das ADEs instituídas por esta Lei, deve dispor sobre o que nesta não esteja referido.

Art. 75 – A ADE Residencial Central é destinada ao controle especial de uso, garantida, em parte da ZC, a predominância do uso residencial e a preservação das edificações.

§ 1º - Na ADE Residencial Central, será de 5,00 m (cinco metros) a altura máxima na divisa.

§ 2º - Na ADE Residencial Central, somente é permitido o uso não residencial em edificações horizontais e nas destinadas a hotéis ou a apart-hotéis.

Art. 76 – A ADE Hospitalar é a área que., devido à alta concentração de atividades da área de saúde e hospitalares de caráter geral, demanda a adoção de medidas visando a inibir a crescente especialização dos usos e adequá-la aos já existentes.

§ 1º - O funcionamento e ampliação das atividades hospitalares, comerciais e de prestação de serviços relacionados à saúde e classificadas no Anexo VII como dos grupos II e III ficam condicionados em parecer favorável do COMPUR.

§ 2º - O trânsito de veículos na ADE Hospitalar deve ser reestruturados de forma a limitar o tráfego de passagem e diminuir os índices de poluição sonora e atmosférica.

§ 3º - Os espaços e os equipamentos públicos na ADE Hospitalar devem ser adaptados às características de seus usuários, em especial os portadores de deficiência.

§ 4º - Para a ADE Hospitalar devem ser estabelecidas normas complementares de controle ambiental.

Art. 77 – A ADE de Interesse Ambiental é constituída por áreas nas quais existe interesse público na preservação ambiental, a ser incentivada pela aplicação de mecanismos compensatórios.

§ 1º - Na ADE de Interesse Ambiental, havendo parecer favorável do COMAM, pode ser concentrado em parte do terreno todo o seu potencial construtivo.

Capítulo VII

Das Penalidades

Seção I

Disposições Gerais

Art. 78 – O processo administrativo relativo a infração pelo descumprimento do disposto nesta Lei deve ser feito, no que contrarie o nela previsto, com os mesmos prazos e a forma aplicáveis.

§ 1º - A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

§ 2º - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art. 79 – Em caso de reincidência, o valor da multa prevista nas seções seguinte será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao ultimo valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se:

I – o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implicará regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º - A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vista para comprovar a regularização da situação.

Art. 80 – A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos artigos 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

Seção II

Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento

Art. 81 – A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFIRs – Unidade Fiscal de Referência – por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no mesmo local das obras;

III – multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFIRs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente de 250 (duzentas e cinquenta) UFIRs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – interdição do local;

III – multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFIRs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 82 – A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que de entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ Único – Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFIRs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UFIRs.

Art. 83 – A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFIRs por mês, ou fração, de atraso.

Seção III

Das Penalidades por Infrações a Normas de Edificação

Art. 84 – O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado pelo número de metros quadrados acrescido e dividindo-se o produto por dez vezes o índice do respectivo CA.

§ 1º - Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura, sra o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

Art. 85 – A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

Art. 86 – A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilização sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento da multa no valor equivalente a 1.000 (mil) UFIRs por metro quadrado. Ou fração, de área irregular.

Art. 87 – A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 88 – OP desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculada a partir da limitação imposta.

§ Único – Referindo-se a irregularidade citada no caput apenas ao muro divisório, a multa será equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs por metro quadrado, ou fração, de área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

Art. 89 – A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei ou o descumprimento do disposto nos artigos 56 e 57 sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) UFIRs por metro cúbico, ou fração de volume inválido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 90 – A construção sem aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

I – multa no valor equivalente a 1 (um) UFIR por metro quadrado, ou fração, de área edificada;

II – embargo da obra ou interdição da edificação até que seja regularizada.

§ Único – A aplicação das penalidades previstas no caput não elide a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

Art 91 – A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a 1.000 (mil) UFIRs por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior exigido por esta Lei.

Seção IV

Das penalidades por Infração a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades

Art. 92 – O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º - O descumprimento da obrigação referida no caput implica;

I – pagamento de multa diária no valor equivalente a:

a) 250 (duzentas e cinquenta) UFIRs, no caso de uso do Grupo I;

b) 500 (quinhentas) UFIRs, no caso de uso do Grupo II;

c) 1.00 (mil) UFIRs, no caso de uso do Grupo III;

d) 3.000 (três mil) UFIRs, no caso de empreendimento de impacto;

II – interdição do estabelecimento ou de atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º - O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I – a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II – a cada 5 (cinco) dias por descumprimento da interdição.

§ 3º - No caso da atividade poluente, assim considerada pela Lei ambiental, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 4º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 3.000 (três mil) UFIRs, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 5º - Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Seção V

Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações

Art. 93 – Pelo cumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs.

Capítulo VIII

Disposições Finais

Art. 94 – São parte integrante desta Lei:

I – Anexo I – Glossário;

II – Anexo II – Tabela de Características Geométricas das Vias;

III – Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

IV – Anexo IV – Tabela DE Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundo;

V – Anexo V – Tabela de Números Mínimos de Vagas de Estacionamento;

VI – Anexo VI – Tabela de Faixa de Acumulação de Veículos;

VII – Anexo VII – Tabela de Classificação dos Usos;

VIII – Anexo VIII – Tabela de Localização dos Usos;

Art. 95 – São consideradas partes aproadas em partes dos lotes que possam ser inequivocamente identificadas na planta cadastral de Cristiano Otoni.

§ 1º - Para que se constituam e planta de parcelamento do solo aprovado, devem os lotes receber identificação que os correlacione com a planta cadastral.

§ 2º - O proprietário do lote citado no caput deve regularizar sua situação junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de certidão de origem fornecida pelo Executivo.

§ 3º - Os loteamentos correspondentes a vilas e bairros que tenham sua existência anterior a 1979 comprovada por meio de registro em cartório, escrituras, contrato de compra e venda, levantamento aerofotogramétrico similar podem ser regularizados, desde que atendam à legislação em vigor na época de sua instalação.

Art. 96 – O zoneamento somente será revisto, mediante Lei específica:

I – em área de influência, sempre que aberta nova regional ou arterial;

II – em qualquer parte do Município, de 4 (quatro) em 4 (quatro) anos, a partir da primeira revisão, que ser feita em 1999.

Art. 97 – Os acréscimos somente podem ser feitos da seguinte forma, respectivamente:

I – Por decreto, quando se trata de aprovação de parcelamento;

II – por Lei, de 6 (seis) em 6 (seis) meses, com aprovação do COMPUR, contados da data de vigência desta Lei;

III – por Lei, quando objeto de operação urbana.

§ Único – O decreto referido no inciso I pode ser alterado por outro.

Art. 98 – O Executivo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da publicação desta Lei, deve providenciar a edição gráfica nas escalas 1:10.000 e 1:25.000, do mapa do Anexo II, bem como a listagem das vias com suas respectivas larguras.

Art. 99 – Os proprietários dos lotes regularmente aprovados em ZPAM ou ZP-1 com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou em ZEIS podem utilizar os parâmetros construtivos de zoneamento que, dentre os lindeiros, ocupe maior extensão limítrofe à respectiva ZPAM, ZP-1 OU ZEIS.

Art. 100 – Esta Lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após a sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Capítulo IX

Disposições Transitórias

Art. 1º - Além da restrição prevista no Anexo VIII, até que seja promulgada a Lei de que trata o artigo 69, fica vedada:

I – nas vias locais, a localização dos usos do Grupo II;

II – nas vias coletoras com menos de 15,00 m (quinze metros) de largura, a localização dos usos do Grupo III.

§ Único – Até a promulgação da Lei referida no caput, fica o funcionamento das demais atividades admitidas sob condições no Anexo VIII sujeito apenas às limitações de localização nele previstas respeitadas a legislação de posturas, ambiental e sanitária pertinente.

Art. 2º - Até que seja promulgada a Lei de que trata o artigo 73, são considerados de impacto os seguintes empreendimentos:

I – os destinados a uso não residencial nos quais a área líquida da edificação seja superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados);

II – os destinados a uso residencial que tenham mais de 150 (cento e cinquenta) unidades;

II – os destinados a uso misto em que o somatório da razão entre o número de unidades residenciais e 150 (cento e cinquenta) e da razão entre a área líquida da parte da edificação destinada ao uso não residencial e 6.000 m² (seis mil metros quadrados) seja igual ou superior a 1 (um);

IV – os parcelamentos de solo vinculados, exceto os propostos para terrenos na ZEIS com área parcelados inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

V – os seguintes equipamentos urbanos e similares:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;

e) presídios;

f) quartéis;

g) terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

h) corpo de bombeiros;

i) terminais de carga;

j) jardim zoológico;

l) jardim botânico.

§ Único – A instalação, a construção, ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos referidos neste artigo estão sujeitos à elaboração do EIA, do RIMA e à aprovação prévia do COMAM, dispensadas as demais exigências do artigo 73.

Art. 3º - O exame, as correções e a aprovação dos projetos técnicos, urbanísticos e arquitetônicos, de construção, edificação e parcelamento de solo para fins urbanos protocolizados até a data de vigência desta Lei devem ser feitos de acordo com a norma vigente.

§ 1º - É obrigatória a aprovação dos projetos referidos no caput a menos que convocado o responsável por escrito, não efetue as correções no prazo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento da convocação.

§ 2º - Sob pena de caducidade do Alvará de Construção, devem as obras relativas aos projetos aprovados ser iniciados no maior entre os seguintes prazos:

I – 1 (um) ano, contado da vigência desta Lei;

II – 6 (seis) meses, contados da aprovação do projeto.

Art. 4º - Os projetos aprovados anteriormente aprovados superior à permitida por esta Lei, não podem as modificações previstas no parágrafo anterior implicar aumento de área líquida edificada.

Art. 5º - Os proprietários de parcelamentos cujo processo esteja em tramitação na data de publicação desta Lei, têm o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado da aprovação do processo, para protocolizarem, os respectivos projetos arquitetônicos.

Art.6º - No prazo de 12 (doze) meses, contados da data da vigência, desta Lei, o Executivo deve encaminhar à Câmara Municipal projeto de Lei contendo o código de obras observadas as diretrizes desta Lei.

Art. 7º - No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação desta Lei, deve ser estabelecidos em decreto:

I – as normas complementares para os procedimentos gerais e de rotinas e especificações técnicas para apresentação de projetos de parcelamento e edificação;

II – os critérios para numeração de lotes;

III – os critérios para garantia da execução de projetos de parcelamento e da sua fiscalização;

IV – as normas de regularização de partes de lote com escritura anterior ao ano de 1940;

V – padrões de urbanização para parcelamentos, diferenciados de acordo com a finalidade do loteamento.

Art. 8º - Às edificações cujo Alvará de Construção tenha sido obtido na vigência anterior aplicam-se às penalidades nela previstas.

Art. 9º - Serão estabelecidos por decreto os prazos de:

I – expedição de diretrizes para o projeto de loteamento;

II – exame e aprovação de projeto de loteamento;

III – exame e aprovação de projeto de desmembramento;

IV – elaboração de laudo de liberação pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente;

V – exame e aprovação de projetos de modificação de parcelamento;

VI – exame e aprovação de projetos de reparcimento.

§ Único – O limite máximo a ser estabelecido para os prazos referidos nos incisos é de 90 (noventa) dias.

Art. 10 – Enquanto inexistir legislação específica sobre o assunto, os edifícios públicos devem ser reservadas vagas de estacionamento de veículos para uso de deficientes físicos, próximas ao acesso à edificação, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção em relação ao número mínimo de vagas exigido:

I – até 100 (cem) vagas, 1 (uma) por 25 (vinte e cinco) ou fração;

II – de 101 (cento e uma) a 300 (trezentas) vagas, 4 (quatro) pelas 100 (cem) primeiras, acrescidas de 1 (uma) para cada 50 (cinquenta) excedentes;

III – acima de 300 (trezentas) vagas, 8 (oito) pelas 300 (trezentas) primeiras acrescidas de 1 (uma) para cada 100 (cem) excedentes.

Art. 11 – O Executivo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de publicação desta Lei, deve encaminhar projeto de Lei estabelecendo os parâmetros urbanísticos das ZEs.

§ Único – Até que estejam em vigor os parâmetros previstos no parágrafo anterior, devem ser utilizados os do zoneamento que, dentre os lindeiros, ocupe maior extensão limítrofe a cada ZE.

Cristiano Otoni, 05 de abril de 1999.

OSVALDO ROBERTO DE PAULA – Prefeito Municipal

ANA MARIA DE PAULA – Secretária

ANEXO I GLOSSÁRIO

ACRÉSCIMO – Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

ADENSAMENTO – Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO – Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO – Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas.

ALINHAMENTO – Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA – Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA – Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE – Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO – Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA – Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

ÁREA TOTAL EDIFICADA – Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

ÁREA DE USO COMUM – Área de edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE – Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

COBERTURA – Último pavimento de edificações residenciais com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL – Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, em que as unidades autônomas somente poderão ser conjugadas horizontalmente.

EDIFÍCIO-GARAGEM – Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

FACHADA – Face externa da edificação.

GABARITO – Altura máxima da edificação.

GLEBA – Terreno que não foi objeto de parcelamento.

GUARITA – Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

INFORMAÇÃO BÁSICA – Documento expedido pelo Executivo contendo as informações necessárias, e suficiente à elaboração do projeto arquitetônico ou de parcelamento.

LOTE – Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

PASSEIO – Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO – Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

PILOTIS – Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

TESTADA – maior extensão possível do alinhamento de 1 lote ou grupo de lotes voltada p/ uma mesma via

USO MISTO – Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL – O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL – O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais.

VARANDA – Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20 m.

ZELADORIA – Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS

	VIA ARTERIAL		VIA COLETORA		VIA LOCAL
CARACTERÍSTICAS	PRIMÁRIA	SECUNDÁRIA	PRIMÁRIA	SECUNDÁRIA	

	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II
Velocidade Diretriz (km/h)	80	60	60	50	50	40	50	40	40	30
Velocidade de Operação (km/h)	70	54	54	45	45	36	45	36	30	30
Distância de visibilidade parada (m)	110	70	70	55	55	40	55	40	40	30
Raio mínimo de curvatura horizontal (m)	125	125	125	125	80	50	80	50	50	25
Rampa máxima (%)	8	8	10	10	10	12	15	20	20	30
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Comprimento mínimo de concordância vertical (m)	50	40	40	30	30	30	30	30	30	30
Comprimento crítico da rampa (m)	200	150	150	120	120	100	120	100	100	60
Largura mínima da via (m)	35		25		20		18		15	

CLASSE I – São as vias em áreas com predominância de declividade entre 0 e 30%;

CLASSE II - São as vias em áreas com predominância de declividade acima de 30%.

ANEXO III PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONEAMENTO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA MÁXIMA NA DIVISA
ZPAM	0,05	-	0,02	95%	-
ZP-1	0,3	2.500 m²/un	0,2	70%	5,0 m
ZP-2	1,0	1.000 m²/un	0,5	30%	5,0 m
ZP-3	1,5	90 m²/un	0,5	30%	5,0 m
ZAR-1	1,0	180 m²/un	-	20%	5,0 m
ZAR-2	1,0	45 m²/un	-	20%	5,0 m
ZA	1,5	40 m²/un	-	20%	5,0 m
ZAP	1,7	25 m²/un	-	20%	5,0 m
ZHIP	3,0	10 m²/un	-	20%	10,8 m (para a divisa de fundo)
ZC	3,0	20 m²/un	-	20%	10,8 m
ZC	2,0	25 m²/un	-	20%	9,0 m
ZC	2,0	25 m²/un	-	20%	9,0 m
ZEIS			-		
ZE					

ANEXO IV AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E DE FUNDO

Altura da Edificação (H) em metros	AFASTAMENTOS (em metros)	
	ZC – ZA	ZAR – ZAP – ZP – ZC

13,00	2,40	2,55
14,00	2,50	2,80
15,00	2,60	3,05
16,00	2,70	3,30
17,00	2,80	3,55
18,00	2,90	3,80
19,00	3,00	4,05
20,00	3,10	4,30
21,00	3,20	4,55
22,00	3,30	4,80
23,00	3,40	5,05
24,00	3,50	5,30
25,00	3,60	5,55
26,00	3,70	5,80
27,00	3,80	6,05
28,00	3,90	6,30
29,00	4,00	6,55
30,00	4,10	6,80
31,00	4,20	7,05
32,00	4,30	7,30
33,00	4,40	7,55
34,00	4,50	7,80
35,00	4,60	8,05
36,00	4,70	8,30
37,00	4,80	8,55
38,00	4,90	8,80
39,00	5,00	9,05
40,00	5,10	9,30
41,00	5,20	9,55
42,00	5,30	9,80
43,00	5,40	10,05
44,00	5,50	10,30
45,00	5,60	10,55
46,00	5,70	10,80
47,00	5,80	11,05
48,00	5,90	11,30
49,00	6,00	11,55
50,00	6,10	11,80

FÓRMULA: $A = 2,30 + \frac{H - 12,00}{b}$

A – afastamentos laterais e de fundos mínimos, em metros, quanto aos pavimentos obrigatoriamente recuados

2,30 – afastamento mínimo, em metros, para pavimentos obrigatoriamente recuados, cujo H esteja situado entre 6,00 m e 12,00 m

H – diferença de cota, em metros, entre a laje de cobertura do pavimento ou do topo da edificação e o piso do primeiro pavimento acima da cota altimétrica média do alinhamento

12,00 – limite superior, em metros das diferenças de cota sujeitas a afastamento mínimo

b = 10 para edificações na ZC e na ZA

b = 4 para edificações na ZAR, ZAP, ZP, ZC

ANEXO V
NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

CATEGORIA DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	TAMANHO DAS UNIDADES	NÚMERO DE VAGAS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Ligação Regional / Arterial		1 vaga por unidade
	Coletora / Local	unidades < ou = 40 m ²	1 vaga por 3 unidades
		40 m ² < unidade < ou = 60 m ²	2 vagas por 3 unidades
		unidade > ou = 60 m ²	1 vaga por unidade
NÃO RESIDENCIAL	Ligação Regional / Arterial / Coletora		1 vaga para cada 50 m ² de área líquida
	Local		1 vaga para cada 75 m ² de área líquida

OBS: No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:

- da categoria de uso residencial multifamiliar para a parte residencial;
- da categoria de uso não residencial para a parte não residencial.

ANEXO VI
FAIXA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS

ÁREA DE ESTACIONAMENTO (em m ²)	COMPRIMENTO DA FAIXA DE ACUMULAÇÃO (em metros)	NÚMEROS DE FAIXAS
Até 1.000	5	1
De 1.001 a 2.000	10	1
De 2.001 a 5.000	20	1
De 5.000 a 10.000	15	2
Mais de 10.000	25	2

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
SERVIÇO

GRUPO I	GRUPO II (Área < 300 m ² , com exceções)	GRUPO III
INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO, SEGURO, CAPITALIZAÇÃO, COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS * Administrações de Loterias * Administrações de seguros e resseguros * Administrações de Cartões de Crédito * Arrendamento Mercantil * Crédito Habitacional * Distribuidoras e Corretoras de Títulos e Valores * Fundos de Investimentos * Instituições de Aplicação Financeira, Financiamento, Investimento e Crédito * Sociedade de Capitalização	* Bolsas de Valores * Caixas Eletrônicas e Postos de Atendimento Bancário * Casas de Câmbio	* Estabelecimentos bancários
COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS (Área < 150 m ²) * Administrações de Imóveis * Compra, venda e corretagem de imóveis * Empreendimentos Imobiliários * Incorporação de imóveis		

SERVIÇO DE ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO (Área < 150 m²) * Cafeterias * Casas de chá * Casas de doces * Casas de sucos e vitaminas * Lanches em trailer * Sorveterias	* Albergues	* Apart-Hotéis
	* Bares, Lanchonetes e Restaurantes (Área < 150 m²)	
	* Pensões	* Hotéis * Motéis
SERVIÇOS DOMICILIARES (Área < 100 m²) * Administração de Condomínios * Chaveiros * Dedetização * Escritório de Limpeza e Conservação de Edificações * Jardinagem e Paisagismo * Locação de Artigos para Festa	* Lavanderias, Tinturarias	* Buffets
	* Toalheiros	* Casas de Recepção e Salões de Festa

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
SERVIÇO

GRUPO I	GRUPO II (Área < 300 m², com exceções)	GRUPO III
SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO (Área < 100 m²) * Montagem de Molduras e Quadros * Reparação artigos de couro e similares * Reparação de bicicletas * Reparação de instalações de gás, elétricas e hidráulicas * Reparação e instalação de antenas	* Reparação de Veículos, excluindo lanternagem e pintura (Área < 400 m²)	* Montagem Industrial
	* Reparação e conservação de máquinas, aparelhos e artigos de uso doméstico ou pessoal	* Recondicionamento de motores e bombas injetoras
		* Reparação de aeronaves * Reparação de embarcações
	* Serviços de montagem de divisórias * Serviços de vidraçaria	* Reparação de máquinas e equipamentos de uso comercial, industrial e agrícola
		* Reparação de máquinas da construção civil
		* Reparação de Motocicletas
		* Reparação de veículos ferroviários * Reparação de veículos, incluindo lanternagem e pintura
SERVIÇOS PESSOAIS (Área < 100 m²) * Barbeiros * Centros de estética * Confecções e reparação de artigos de vestuário sob medida * Cursos aula particular * Cursos diversos * Estúdios fotográficos * Locação de artigos de vestuário * Massagens, saunas, duchas e banhos * Salões de beleza * Salões de engraxate		* Academias de ginástica e esportivas
		* Escolas de dança, música e natação
		* Serviços funerários
SERVIÇOS DE DIVERSÃO E COMUNICAÇÃO (Área < 100 m²) * Locação de filmes e discos * Locação de fitas de vídeo-game	* Casas lotéricas	* Autopistas para diversão * Boates e danceterias
	* Cinemas, teatros e auditórios	* Boliches
		* Brinquedos mecânicos e eletrônicos
	* Emissoras de radiodifusão * Emissoras de televisão * Emissoras de vídeo comunicação * Casas de jogos	* Casas de show
		* Circos
		* Música funcional
		* Parques de diversões
		* Pistas de patinação

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
SERVIÇO

GRUPO I	GRUPO II (Área < 300 m², com exceções)	GRUPO III
SERVIÇOS TÉCNICO-PROFISSIONAIS (Área < 150 m²) * Agências de Publicidade e Propaganda * Consultórios * Escritórios * Estúdios de escultura, desenho e pintura artística * Profissionais autônomos * Sedes administrativas de construtoras * Serviços de acupuntura * Serviços de auditoria * Serviços de fotolito e microfilmagem * Serviços de investigação particular * Serviços de promoção e organização de eventos * Serviços de tradução e documentação	* Consultórios Veterinários	* Escritórios com pátio de máquinas, equipamentos e veículos
	* Serviços de Jornalismo e Comunicação	* Laboratórios
	* Serviços Gráficos, Editoriais e de Reprodução	* Leiloeiros
SERVIÇOS AUXILIARES DA AGRICULTURA * Assistência Técnico-Rural * Combate a pragas * Reflorestamento		* Locação de máquinas e equipamentos agrícolas
SERVIÇOS AUXILIARES DE TRANSPORTE * Locação e Arrendamento de Bicicletas * Escritório de Transporte de Mudanças e Valores, sem pátio de veículos	* Borracharias * Capotarias	* Auto-Escolas
	* Escoltas especializadas a veículos	* Garagens de empresa de transporte de passageiros
	* Estacionamentos e edifícios-garagem * Postos de abastecimento e serviço de veículos	* Garagens de empresa de transporte de cargas * Garagens de serviço de guindaste e reboque
	* Transportes escolares	* Guarda-móveis * Locação e arrendamento de veículos automotores * Locação e arrendamento de veículos rodoviários e ferroviários, aeronaves e embarcações * Transporte de mudança e valores, com pátio de veículos * Transporte e coleta de lixo * Transporte em ambulância
SERVIÇOS AUXILIARES DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO (Área < 150 m²) * Administração de consórcio * Agências de turismo * Confeção de carimbos * Locação de marcas e patentes * Serviços de vigilância * Locação, compra e venda de telefones	* Locação de aparelhos e artigos de uso comercial	* Agências de empregos, treinamento e seleção * Locação de mão-de-obra
	* Locação de equipamentos OUTROS SERVIÇOS * Gravação * Lapidação * Vitrificação	* Locação de máquinas
	* Usos do Grupo I com área superior à estipulada	* Usos do Grupo II com área superior à estipulada

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
INDÚSTRIAS

	* Indústria de até 500 m ² de área	* Indústria com área superior a 500 m ²
--	---	--

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
SERVIÇOS DE USO COLETIVO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
ASSISTÊNCIA SOCIAL (Área < 400 m ²) * Asilos * Associação Beneficente * Creches * Entidades de assistência e promoção * Orfanatos		
	ÓRGÃOS DE PREVIDÊNCIA * Previdência Privada * Previdência Pública	
	ENTIDADES DE CLASSE E SINDICAIS * Associações * Confederações * Conselhos * Federações * Órgãos de Assistência a Empresas * Sindicatos	
INSTITUIÇÕES CIENTÍFICAS, CULTURAIS, TECNOLÓGICAS E FILOSÓFICAS (Área < 150 m ²) * Mostras artesanais e folclóricas	* Associações culturais, filosóficas e científicas * Bibliotecas * Centros de documentação * Centros de pesquisa * Estabelecimentos de cultura artística * Museus	* Jardins Zoológicos (1)
		* Jardins Botânicos (1)
	ENTIDADES DESPORTIVAS E RECREATIVAS * Confederações e Federações * Ligas Desportivas e Recreativas	* Associações desportivas e recreativas
		* Autódromos (1)
		* Campings
		* Clubes
		* Estádios (1)
		* Hipódromos (1)
		* Praças e quadras de esportes

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
SERVIÇO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
INSTITUIÇÕES RELIGIOSAS (Área < 400 m ²) * Associações religiosas * Congregações religiosas * Órgãos administrativos de instituições religiosas * Seminários religiosos * Templos		
	ORGANIZAÇÕES CÍVICAS E POLÍTICAS * Comitês políticos * Diretórios políticos * Sedes de partidos políticos	

DEFESA DE INTERESSE COLETIVO (Área < 150 m²) * Associações de bairros * Associações de moradores	* Cooperativas * Diretórios estudantis * Sedes de movimentos sociais	
SERVIÇOS DE SAÚDE (Área < 150 m²) * Postos de saúde pública * Postos de vacinação	* Bancos de sangue * Clínicas especializadas * Clínicas odontológicas * Institutos de fisioterapia * Clínicas veterinárias * Serviços de ambulância * Serviços de enfermagem * Serviços veterinários de embelezamento e vacinação	* Hospitais * Hospitais veterinários * Laboratórios de análises clínicas
		* Laboratórios Radiológicos
		* Manicômios * Maternidades * Policlínicas * Pronto-Socorros
		* Serviços veterinários de alojamento
SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO (Área < 400 m²) * Instituto para cegos * Instituto para surdo-mudos * Jardim de infância e maternais * Pré-primário	* Centros de Formação Profissional * Cursos pré-vestibulares * Cursos supletivos * Escolas de excepcionais * Escolas de idiomas * Escolas de Primeiro Grau * Escolas de Segundo Graus * Escolas Superiores isoladas	* Campi Universitários * Escolas Militares * Escolas Técnicas * Instalação Militar
SERVIÇOS PÚBLICOS (Área < 150 m²) * Agências de Correios e Telégrafos * Postos Policiais * Postos Telefônicos * Representação diplomática * Representação de organismos internacionais		* Corpo de Bombeiros (1)
	* Cartórios	* Delegacias de Polícia
	* Empresas de Água e Esgoto	* Fóruns e Tribunais
	* Empresas de Correios e Telégrafos	* Órgãos Públicos
	* Empresas de Energia Elétrica	* Postos de Identificação
	* Empresas de Telecomunicações	* Presídios (1)
	* Institutos e Fundações	* Quartéis (1)

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
SERVIÇO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
		OUTROS SERVIÇOS
		* Aterros Sanitários (1)
		* Cemitérios (1)
		* Centros de Convenções
		* Necrotérios (1)
		* Terminais aéreo, ferroviário e rodoviário (1)
	Usos do Grupo I com área superior à estipulada	* Terminais de carga (1)
		* Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos (1)

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS:
USO COMERCIAL

GRUPO I (Área < 150 m²)	GRUPO II (Área < 300 m²)	GRUPO III
-------------------------	--------------------------	-----------

* Antiquários * Aparelhos e artigos de cine foto * Aparelhos uso pessoal * Aquários e peixes ornamentais * Armarinhos * Artesanato * Artigos de apicultura * Artigos de borracha e couro * Artigos de cama, mesa e banho * Artigos de conveniência * Artigos desportivos e recreativos * Artigos de escritório * Artigos de gesso * Artigos de uso doméstico e pessoal * Artigos de vestuário * Artigos e produtos veterinários * Artigos esotéricos * Artigos e suprimentos de informática * Artigos importados * Artigos médicos e odontológicos * Artigos para decoração * Artigos para festas * Artigos para forração * Artigos para pintura artística * Artigos religiosos * Bazares * Bicicletas * Bijuterias * Bombonnières * Brinquedos * Confeitarias * Cosméticos * Essências, corantes e especiarias * Ferramentas * Floriculturas * Joalherias e relojoarias * Jornais e revistas * Laticínios e frios * Livrarias e papelerias * Lubrificantes * Materiais plásticos * Molduras * Objetos de arte e adornos * Óticas * Perfumarias * Presentes * Produtos de limpeza * Produtos naturais * Programas para computadores * Roupas especiais de segurança * Sapatarias * Tabacarias * Tecidos	* Abrasivos * Açougues * Aparelhos elétricos e eletrônicos * Artigos de uso comercial * Artigos e equipamentos gráficos * Artigos para camping * Artigos para piscina * Artigos sanitários * Aves abatidas * Bebidas * Colchões * Copiadoras * Drogarias e farmácias * Embalagens * Equipamentos de segurança * Equipamentos e materiais elétricos e eletrônicos * Ferragens * Instalações comerciais e industriais * Instrumentos musicais * Magazines e lojas de departamentos * Mercarias * Motocicletas * Móveis * Padarias * Peças e acessórios para veículos, inclusive som * Pescados * Pneus automotivos * Produtos agropecuários * Produtos hortifrutigranjeiros * Produtos metalúrgicos * Produtos químicos, inflamáveis, tóxicos e venenosos * Tapetes * Toldos * Vidraçarias	* Animais * Armas e munições * Artigos de caça e pesca * Artigos funerários * Explosivos * Fogos de artifício * Gás liquefeito * Gelo * Granjas com abatedouros * Máquinas e artigos de uso industrial * Máquinas elétricas * Materiais construção, madeira e sucata * Shopping center * Show room * Super e hipermercados * Veículos * Veículos, máquinas e equipamentos agrícolas e da construção civil * Veículos tipo trailer * Tintas
	* Usos do Grupo I com área > 150 e < 300 m² * Comércio atacadista dos artigos comercializados pelo comércio varejista, classificado como uso do Grupo I ou Grupo II	* Usos do Grupo II com área superior a 300 m² * Comércio atacadistas, distribuidores e depósitos

(1) Atividades sujeitas ao licenciamento ambiental

ANEXO VIII
LOCALIZAÇÃO DOS USOS

LARGURA DAS VIAS (em metros)		USO NÃO RESIDENCIAL		
		GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
LIGAÇÃO REGIONAL	< 10	A	NA	NA
	> ou = 10 e < 15	A	AC	AC
	> ou = 15	A	AC	AC
ARTERIAL	< 10	A	NA	NA
	> ou = 10 e < 15	A	AC	AC
	> ou = 15	A	AC	AC
COLETORA	< 10	A	NA	NA
	> ou = 10 e < 15	A	AC	AC
	> ou = 15	A	AC	AC
LOCAL	< 10	A	NA	NA
	> ou = 10 e < 15	A	AC	NA
	> ou = 15	A	AC	NA

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido