PROJETO DE LEI Nº 4.605, DE 19 DE AGOSTO DE 2024

Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do solo no Município de Timóteo, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º A presente Lei regula o zoneamento, uso e a ocupação do solo no M unicípio, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

Parágrafo único: Para os fins previstos nesta Lei, será observada a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o Código de Obras e o Código de Posturas do Município.

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II - disciplinar a localização de atividades no território do Município, observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da população;

III - controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

IV - compatibilizar usos e atividades diferenciadas tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;

V - compatibilizar o uso e a ocupação do solo com o sistema viário.

Art. 3º A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de licença prévia do Poder Público Municipal.

Parágrafo único: A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

Art. 4º São Partes integrantes da presente Lei:

I - Anexo I: Mapa do Macrozoneamento Municipal;

II - Anexo II: Mapa do Macrozoneamento e macro áreas;

III - Anexo III: Mapa de Zoneamento do Solo Urbano da Sede;

IV - Anexo IV: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede;

V - Anexo V: Classificação, Definição e Relação de Usos do Solo;

VI - Anexo VI: Parâmetros de Ocupação do Solo – conceitos;

VII - Anexo VII: Cota Ambiental a partir de Mecanismos de Contenção de Águas Pluviais (CA-MCAP); e

VIII - Anexo VIII: Cota Ambiental a partir de Mecanismos de Contenção de Águas Pluviais (CA-MCAP) - Forma de Verificação, Fiscalização e Aprovação para fins de Habite-se;

IX - Anexo IX: Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis (CAPS), forma de verificação, fiscalização e aprovação para fins de Habite-se.

Art. 5º Os requisitos estabelecidos nesta Lei deverão ser observados obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - nos empreendimentos imobiliários, parcelamentos e remembramentos

do solo.

Seção II
Das Definições

Art. 6º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

II - alinhamento predial: linha divisória entre o imóvel e a via;

III - altura da edificação: distância vertical entre o nível da mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação, sendo nos lotes de esquina considerada a média entre os níveis das medianas das testadas;

IV - alvará: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

V - alvará de construção e alvará de demolição: documento expedido pelo órgão municipal competente responsável por autorizar a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

VI - alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

VII - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do imóvel;

VIII - área não computável: área não considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do imóvel;

IX - área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

X - área urbana consolidada: aquela de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica, e fora de áreas de risco, com sistema de circulação existente, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados, com usos predominantemente urbanos e presença de equipamentos públicos, e ainda, com a presença de, pelo menos, dois equipamentos de infraestrutura urbana implementados;

XI - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou a que vier a substitui-la, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII - áreas verdes: bosques de mata nativa representativos da flora do Município, ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XIII - áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer segurança e assistência social e outras de interesse público;

XIV - ático: construção sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício, destinada ao lazer de uso comum, às dependências do zelador ou ao uso privativo das unidades de moradia situadas no piso imediatamente inferior, a qual não é considerada como pavimento;

XV - baldrame: viga de concreto ou madeira sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;

XVI - beiral: aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa;

XVII - chácaras de lazer: propriedade destinada ao lazer e recreação;

XVIII - coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;

XIX - divisa: linha limítrofe de um lote;

XX - edificação: construção geralmente limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, industrial, comercial, de serviços ou institucional;

XXI - edifício: edificação com mais de dois pavimentos, destinada a habitação coletiva ou unidades comerciais;

XXII - equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados a educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

XXIII - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura básica e outras de interesse público;

XXIV - espaços livres: aqueles de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXV - fachada ativa: corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

XXVI - faixa de domínio ou servidão: área contígua às vias e as redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

XXVII - fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

XXVIII - fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXIX - fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

XXX - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento;

XXXI - habitação: edificação destinada à moradia ou residência;

XXXII - habitação coletiva ou multifamiliar: conjunto de moradias superpostas, com acesso coletivo;

XXXIII - habitação unifamiliar: caracterizada por uma única edificação residencial no imóvel, com acesso individual;

XXXIV - habitação unifamiliar em série: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, com uma parede comum;

XXXV - habitação transitória: caracterizada por edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário;

XXXVI - infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias;

XXXVII - licenciamento ambiental: processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças ambientais, nos termos da legislação ambiental, a saber: Licencia Prévia (LP), Licença de Instalação (LI), Licença de Operação (LO) e Licença de Operação Corretiva (LOC);

XXXVIII - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXXIX - lote: terreno com acesso ao logradouro e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se situa;

XL - macrozoneamento: divisão territorial do espaço em macrozonas tendo como subsídio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos;

XLI - macrozona, macroárea, zona, setor ou área: delimitação de uma parte do espaço do Município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo;

XLII - mezanino: pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;

XLIII - número máximo de pavimentos: dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

XLIV - ocupação do solo: forma como a edificação ocupa o imóvel, em função das normas e parâmetros urbanísticos sobre ele incidente;

XLV - ocupação multifamiliar: ocupação com habitação coletiva no lote;

XLVI - ocupação unifamiliar: ocupação com uma habitação unifamiliar no lote;

XLVII - parâmetros urbanísticos: são os índices urbanísticos definidos como:

a) afastamento mínimo das divisas: distância entre os limites extremos da edificação e as divisas laterais e de fundos do imóvel;

b) afastamento mínimo entre edificações no mesmo imóvel: distância entre os limites extremos das edificações inseridas em um mesmo imóvel;

c) altura máxima da edificação: distância vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do solo, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do imóvel para se obter a área máxima computável a construir;

e) coeficiente de aproveitamento máximo (CA Max): é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, quando da utilização de instrumentos urbanísticos, como por exemplo, a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir;

f) fração privativa mínima: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

g) lote mínimo: porção do imóvel, resultante de loteamento ou desmembramento, com testada para a via e área mínima determinada pelo zoneamento;

h) recuo mínimo do alinhamento predial: distância entre o limite frontal da edificação e o alinhamento predial;

i) taxa de ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o imóvel e sua área total;

j) taxa de permeabilidade mínima: percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou pavimentação, devendo ser tratada apenas com grama, areia ou similares;

k) testada mínima: largura mínima do imóvel voltada para a via pública.

XLVIII - parede-meia: parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;

XLIX - passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada à circulação de pedestres;

L - pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

LI - potencial construtivo: o mesmo que área líquida edificável, resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona ou área onde esteja situado;

LII - profundidade do imóvel: distância medida entre o alinhamento predial do imóvel e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

LIII - recuo de alinhamento: faixa de largura fixa ao longo da testada do terreno, ser mantida como área *non aedificandi*, prevista para viabilizar o futuro alargamento da via (calçada e/ou pista de rolamento);

LIV - sacada ou varanda balanceada: parte da varanda que se projeta para além da prumada da parede ou do alinhamento dos pilares ou colunas, sem qualquer apoio vertical;

LV - saliência ou ressalto: elemento construtivo da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos e/ou estruturais;

LVI - sobreloja: pavimento de edificação comercial localizado acima do térreo, com o qual comunica-se exclusivamente;

LVII - sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação que não constitui um pavimento, comunicando-se exclusivamente com o piso imediatamente inferior;

LVIII - subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

LIX - taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;

LX - terraço: área aberta, com ou sem cobertura, constituindo piso acessível;

LXI - testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;

LXII - torre: construção em sentido vertical, edificada no rés-do-chão ou sobre o embasamento;

LXIII - uso do solo: tipo de utilização do solo por atividades dentro de determinado zoneamento;

LXIV - usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a perturbar a vizinhança;

LXV - usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

LXVI - usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades;

LXVII - usos permissíveis: com grau de adequação à zona, a critério do Município;

LXVIII - usos adequados: permitidos à zona;

LXIX - usos proibidos: inadequados à zona;

LXX - usos tolerados: admitidos em zonas onde os usos permitidos lhes são prejudiciais, a critério do órgão competente do Município;

LXXI - vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;

LXXII - zonas: porções do território do Município caracterizadas por funções sociais diferenciadas;

LXXIII - zoneamento: divisão do território em macrozonas, zonas e setores para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

CAPÍTULO II
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL, DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I
Dos objetivos

Art. 7º O macrozoneamento tem por objetivo ordenar o uso e ocupação do solo do território municipal visando compatibilizar ações de conservação e preservação ambiental e de desenvolvimento socioeconômico sem prejuízo dos demais usos múltiplos.

Seção II
Do macrozoneamento municipal

Art. 8º O uso e ocupação do solo no território municipal devem cumprir as diretrizes definidas nesta Lei, sem prejuízo do que dispõe a legislação federal e estadual a eles correlata.

Art. 9º O Município de Timóteo se estrutura em Áreas, Macrozonas, Macroáreas e Zonas, as quais definem e direcionam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município, considerando os seguintes critérios:

I - as características morfológicas do parcelamento, uso e ocupação do solo existentes;

II - as características físicas do território municipal tais como relevo, solos, cobertura vegetal, hidrografia, bacias hidrográficas;

III - a infraestrutura urbana instalada e seu potencial de ampliação e/ou aprimoramento;

IV - as áreas inaptas e com restrição ao parcelamento e ocupação do solo para fins urbanos impostas pelas legislação urbanística e ambiental;

V - a articulação entre os vetores de desenvolvimento municipal e as vocações das áreas para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - o macrozoneamento metropolitano definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana do Vale do Aço – PDDI.

Art. 10. O Município de Timóteo fica dividido em duas áreas, conforme Anexo I, parte integrante desta Lei, que recebem a denominação como segue:

I - área rural; e

II - área urbana.

Art. 11. Área Rural (AR) - corresponde ao perímetro do Parque Estadual do Rio Doce (PERD) incidente no território municipal de Timóteo.

Parágrafo único. Tem como objetivo a proteção do patrimônio ambiental e impedir avanço de ocupação humana no território da Unidade de Conservação de Proteção Integral.

Art. 12. Área Urbana (AU) - é composta pelo perímetro da sede urbana de Timóteo.

Parágrafo único. Tem como objetivos:

I - promover o desenvolvimento urbano harmônico entre suas zonas destinadas a diferentes finalidades, tais como moradia, trabalho, educação, lazer e conservação ambiental;

II - prosseguir com a qualificação urbana e instalação de equipamentos urbanos;

III - promover a regularização fundiária da ocupação predominantemente residencial já consolidada, respeitando as condições de conservação ambiental e de infraestruturas urbanas necessárias;

IV - incentivar a instalação de comércio e serviços locais e com potencial para fortalecer o desenvolvimento econômico e aprimorar a qualidade de vida;

V - incentivar a instalação de estabelecimentos industriais com o propósito de estimular o desenvolvimento econômico da sede;

VI - consolidar e ordenar as ocupações com vocação residencial e uso misto, existentes em locais passíveis de serem ocupados, aliando ações de infraestruturação e recuperação das condições socioambientais.

Art. 13. A partir das características físicas e antrópicas do território municipal, as seguintes áreas foram estruturadas em quatro grandes macrozonas, as quais foram subdivididas em nove Macroáreas, como segue:

I - Macrozona Ambiental:

a) Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais;
b) Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental; e
c) Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável.

II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana:

a) Macroárea de Estruturação Metropolitana;
b) Macroárea de Qualificação da Urbanização; e
c) Macroárea de Chácaras Urbanas.

III - Macrozona de Reestruturação Econômica Industrial:

a) Macroárea de Desenvolvimento Industrial 1; e
b) Macroárea de Desenvolvimento Industrial 2.

IV - Macrozona de Estruturação e Expansão Urbana:

a) Macroárea de Expansão Urbana.

§ 1º As Macrozonas são áreas que retratam as características físicas, e orientam, ao nível do território, os objetivos urbanos, ambientais, sociais e econômicos específicos, almejados para cada porção do território, e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

§ 2º As Macroáreas retratam as vocações que norteiam as definições das zonas urbanas.

Art. 14. Macrozona Ambiental (MA) corresponde às porções do território municipal que englobam o Parque Estadual do Rio Doce – PERD, a APA da Serra do Timóteo - APAST, as áreas de preservação permanente - APP, as áreas de remanescentes florestais, os topos de morro, as áreas de fundos de vale, e demais áreas com restrições físi co territoriais, buscando a preservação, conservação e recuperação ambiental destes locais, estando dividida nas seguintes macroáreas:

I - Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais: tem como vocação a preservação ambiental e como diretriz geral manter a proteção do patrimônio ambiental e impedir avanço de ocupação humana no território, tendo como delimitação do seu perímetro a área do Parque Estadual do Rio Doce interna ao Município de Timóteo e localizada na sua zona rural;

II - Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental: tem como vocação a recuperação e conservação ambiental e possui como diretrizes gerais a recuperação de áreas ciliares degradadas e promoção da integração com o meio urbano circundante mediante implantação de projetos de interesse público, consolidando parques lineares, não sendo permitido o parcelamento do solo para fins urbanos;

III - Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável: tem como vocação a proteção ambiental, sendo nela admitido o uso indireto dos recursos naturais, e tem como diretrizes gerais a garantia da proteção ao patrimônio ambiental e incentivo ao desenvolvimento de atividades turísticas, nas porções do território onde há potencial para t al, compreendendo o território da APAST e áreas com restrição à ocupação humana, como altas declividades e de riscos geológicos.

Art. 15. Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (MEQU) corresponde às porções do território municipal nas quais se busca consolidar a ocupação existente, estruturar, incentivar e desenvolver as atividades comerciais, industriais, a agroindústria, agrícola e o uso habitacional, além de promover a qualificação da infraestrutura existente, estando dividida nas seguintes macroáreas:

I - Macroárea de Estruturação Metropolitana: tem como vocação os usos institucionais, equipamentos urbanos e uso misto (residencial e comercial), e tem como diretrizes gerais incentivar e consolidar o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, com porte pequeno e médio, adequado ao território, além de promover a qualificação da infraestrutura existente;

II - Macroárea de Qualificação da Urbanização: tem como vocação a consolidação e intensificação do uso residencial, misturado a usos comerciais vicinais e de bairro, e tem como diretrizes gerais atrair, intensificar e consolidar a ocupação existente, priorizando melhorias no atendimento de infraestrutura;

III - Macroárea de Chácaras Urbanas: corresponde às áreas de transição entre o uso urbano e rural compatíveis, tendo como vocação a instalação de chácaras, atividades de lazer e eventos, atividades rurais e agroindústria, e tem como diretrizes gerais promover a transição entre as atividades de caráter rural e urbano, possibilitando a ocupação urbana de baixa densidade, face as restrições ambientais existentes nestas porções, assim como a manutenção das atividades rurais existentes, quando compatíveis com o interesse socioeconômico municipal.

Art. 16. Macrozona de Reestruturação Econômica Industrial (MREI) corresponde às porções do território municipal nas quais busca-se consolidar, estruturar, incentivar e desenvolver as atividades industriais e de serviços, visando o desenvolvimento econômico sustentável, aliado às ações estratégicas no âmbito da Região Metropolitana do Vale do Aço, estando dividida em duas macroáreas:

I - Macroárea de Desenvolvimento Industrial 1: tem como vocação as atividades econômicas como indústrias e serviços de pequeno e médio porte, e tem como diretrizes gerais incentivar e consolidar o desenvolvimento de atividades industriais e de serviços, mediante implantação de infraestrutura adequada;

II - Macroárea de Desenvolvimento Industrial 2: tem como vocação as atividades econômicas como indústrias e serviços de médio e grande porte, correspondendo ao Núcleo Industrial de Acesita, áreas voltadas ao desenvolvimento de atividades no ramo alimentício e de logística e inovação tecnológica, e tem como diretrizes gerais a consolidação de áreas para desenvolvimento industrial e econômico de baixo impacto ambiental.

Art. 17. Macrozona de Estruturação e Expansão Urbana (MEEU) corresponde às porções do território municipal ainda pouco urbanizadas que possuem aptidão físico-territorial com restrições, nas quais busca-se estimular a ocupação ordenada e pequenas atividades comerciais, sendo composta da seguinte Macroárea:

I - Macroárea de Expansão Urbana: tem como vocação o uso predominantemente habitacional, e tem como diretrizes gerais controlar a expansão e adensamento da região proporcionando ocupação de baixa densidade e garantir que os novos parcelamentos urbanos ocorram com provimento de infraestrutura.

Seção III
Do Uso e Ocupação do Solo Municipal

Art. 18. As características de uso e a ocupação do solo na macrozona rural devem seguir regramento específico do Parque Estadual do Rio Doce e legislação federal e estadual regulamentadas e orientadas pelos órgãos competentes como o INCRA e IEF.

Seção IV
Do Zoneamento Urbano

Art. 19. Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

Art. 20. Entende-se por Zona, para efeito da presente Lei, uma área delimitada por logradouros públicos, elementos físicos como corpos hídricos, relevo, curvas de nível, ou divisas de lotes, na qual predominam um ou mais usos.

§ 1º Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, ser admitidos usos permissíveis e tolerados.

§ 2º Os limites das zonas foram estabelecidos conforme normas técnicas de geoprocessamento vigentes.

Art. 21. As Áreas de Preservação Permanente – APP correspondem às áreas protegidas, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 e suas alterações, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1º Esta área tem como finalidade preservar e recuperar, com o objetivo de manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, proteger os cursos d'água e suas margens, morros e fundos de vales, além de configurar importante refúgio para a fauna local, caracterizando-se como corredor de biodiversidade.

§ 2º As APP não se encontram delimitadas nos mapas, constantes dos Anexos I, II e III, devendo-se respeitar a legislação ambiental federal, estadual e municipal vigentes a respeito.

Art. 22. Os objetivos do zoneamento expostos na presente lei são:

I - orientar o crescimento e a qualificação do ambiente urbano visando:

a) proporcionar melhoria da qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;

b) minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

c) estimular a ocupação de vazios urbanos;

d) estimular a geração de emprego e renda, incentivando o

desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades;

e) disciplinar os critérios de uso e ocupação do solo, integrados à política de parcelamento do solo;

f) incentivar a dinamização do comércio e serviço no centro e nos bairros;

g) compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;

h) promover a criação de novos espaços públicos e de lazer para a população, vinculados à preservação e conservação ambiental.

Art. 23. A área urbana do Município de Timóteo, constante do Anexo III e, parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas urbanas, que passam a ser denominadas como segue:

I - Zona de Proteção de Fundo de Vale – ZPFV;

II - Zona de Sustentabilidade Ambiental – ZSA;

III - Zona de Proteção da APA da Serra do Timóteo – ZPA – APAST;

IV - Zona Central – ZC;

V - Zona de Comércio e Serviços 1 – ZCS-1;

VI - Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS-2;

VII - Zona de Comércio e Serviços 3 – ZCS-3;

VIII - Zona Mista 4 – ZM-4;

VIX - Zona Mista 3 – ZM-3;

X - Zona Mista 2 – ZM-2;

XI - Zona Mista 1 – ZM-1;

XII - Zona Especial de Interesse Social - Regularização – ZEIS-R;

XIII - Zona Especial de Interesse Social – Produção – ZEIS-P;

XIV - Zona de Uso Especial – ZUE;

XV - Zona de Chácaras Urbanas 1 – ZCU-1;

XVI - Zona de Chácaras Urbanas 2 – ZCU-2;

XVII - Zona de Chácaras Urbanas 3 – ZCU-3;

XVIII - Zona Industrial 1 – ZI-1;

XIX - Zona Industrial 2 - ZI-2; e

XX - Zona Industrial 3 - ZI-3.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo urbano nas diversas zonas urbanas estão contidos no Quadro do Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Art. 24. Zona de Proteção de Fundo de Vale (ZPFV) corresponde às áreas de fundo de vale ao longo de alguns corpos hídricos que cruzam a área urbana de Timóteo, como o Córrego Timotinho, Córrego do Caçador, Córrego Timóteo e Córrego Limoeiro, além do Rio Piracicaba, limite entre os Municípios de Timóteo e Coronel Fabriciano.

§ 1º Tem como objetivo promover a proteção de áreas de maior fragilidade ambiental, conciliando o uso antrópico de baixo impacto, através da promoção de áreas de lazer, qualificando o espaço urbano e propiciando melhor qualidade de vida à população.

§ 2º Deverão ser tomadas todas as medidas necessárias à implantação dos Projetos de Fundo de Vale nesta zona, estando os terrenos sujeitos ao Direito de Preempção, previstos no Estatuto da Cidade e na lei do Plano Diretor Participativo de Timóteo.

§ 3º Em caso de áreas cuja cobertura vegetal seja inexistente ou tenha sofrido processo de degradação, a área permeável deverá ser alvo de ações de recuperação ambiental, tais como a contenção de erosões e a revegetação com espécies adequadas, preferencialmente nativas.

§ 4º Projetos especiais pertinentes ao uso proposto para a zona poderão ser apresentados ao Conselho da Cidade para análise e anuência, desde que sejam elaborados e aprovados estudos prévios de impacto e propostas medidas mitigadoras, especialmente no que tange às infraestruturas urbanas, drenagem, meio ambiente e segurança geológica.

Art. 25. Zona de Sustentabilidade Ambiental (ZSA) corresponde às áreas do Município que possuem restrições à ocupação como declividade acentuada (acima de 30%), áreas de topos de morro, remanescentes florestais significativos, solos rochosos, dentre outros, sendo permissível o parcelamento do solo e a implantação de parques e outros usos ambientais.

§ 1º São critérios para configuração das áreas inaptas nesta zona:

I - áreas com declividade acima de 45%;

II - áreas de preservação ambiental conforme legislação federal, como cursos hídricos, topos e encostas de morros.

§ 2º São critérios para configuração das áreas com restrição à ocupação nesta zona:

I - áreas de risco delimitadas pelos órgãos oficiais, como CPRM e Defesa C ivil;

II - áreas com declividade acima de 30%.

§ 3º Tem como objetivo delimitar as principais áreas de interesse de proteção ambiental e restritivas ao uso antrópico, aliando uso de baixo impacto, contemplação da paisagem local, com intuito de proteger e recuperar a vegetação, assegurando o bem-estar da população.

§ 4º São diretrizes da ZSA:

I - vedação à ocupação do solo nesta zona quando de propriedade pública, exceto por edificações destinadas, exclusivamente, ao seu serviço de apoio e manutenção;

II - as áreas de propriedade particular classificadas como ZSA poderão ser parceladas, ocupadas e utilizadas, respeitados os parâmetros urbanísticos e as restrições legais previstas e assegurada sua preservação ou recuperação, mediante aprovação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA e CONCIDADE;

III - a supressão de vegetação nesta zona dependerá de autorização do órgão municipal competente e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CODEMA, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico;

IV - os novos empreendimentos, assim como a reforma ou construção de novos pavimentos em edificações existentes, deverão ser objeto de licenciamento ambiental e ficam condicionados à apresentação de estudo prévio de impacto ambiental e de laudo geotécnico, aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelo CONCIDADE;

V - É permissível o parcelamento do solo nesta zona, desde que apresentados estudos prévios de impacto ambiental e urbanístico, e laudo geotécnico, a serem aprovados pelo CONCIDADE e CODEMA.

§ 5º O uso privado, incluindo-se edificações nesta zona poderá ser licenciado caso haja contrapartida do particular interessado consistente na recuperação de área de preservação de forma a ampliar, melhorar ou qualificar a proteção ambiental, especialmente as nascentes, os próprios cursos d'água e mata ciliar, devendo-se aprovar, no órgão competente, o projeto de recuperação ambiental e o uso proposto.

Art. 26. Zona de Proteção da APA da Serra do Timóteo (ZPA – APAST) corresponde a toda área definida como APA da Serra do Timóteo (APAST), sendo que seus parâmetros de uso e ocupação do solo devem seguir as determinações do plano de manejo da APAST.

Parágrafo único. Tem como objetivo a proteção e recuperação de áreas protegidas, tendo seu uso controlado, e em alguns casos restrito, e sujeitas a controle específico visando a proteção do meio ambiente, em função de seus atributos naturais e valores paisagísticos e ecológicos.

Art. 27. Zona Central (ZC) corresponde ao Centro Comercial de Acesita, relacionado ao Centro Norte, interligada por várias vias importantes e próximos de bairros que possuem concentração de atividades econômicas consideráveis.

Parágrafo único. Tem como objetivo consolidar a ocupação existente, priorizando melhorias no atendimento de infraestrutura, sobretudo viária e de transporte público, além da oferta de serviços públicos, consolidando a paisagem urbana.

Art. 28. Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS-1) corresponde às áreas limítrofes à Avenida Valdomiro Duarte, no bairro Vila dos Técnicos, e à área industrial da Acesita, destinadas ao uso predominante de comércio e serviço, fazendo a conexão do Centro Norte – Centro Comercial de Acesita aos centros setoriais.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar a ocupação desta área visando o desenvolvimento econômico com o adensamento populacional e compatível com a infraestrutura e serviços.

Art. 29. Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2) corresponde às áreas ao longo da Avenida Acesita, um dos principais eixos viários estruturais do território de Timóteo, destinadas ao uso predominante de comércio e serviços.

Parágrafo único. Tem como objetivo estruturar a paisagem urbana da região, ordenar e consolidar a ocupação existente e futura da sede urbana, otimizando os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, possibilitando maior adensamento.

Art. 30. Zona de Comércio e Serviços 3 (ZCS-3) corresponde a uma faixa ao longo da Avenida Alexandre Torquetti – Avenida dos Rodoviários, entre o limite da APA da Serra do Timóteo e áreas de maior fragilidade ambiental, destinadas ao uso predominantemente de comércio e serviços de pequeno e médio porte ao longo do eixo/ via estruturante metropolitana.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar e controlar a ocupação adequada ao uso do solo e provimento de infraestrutura e serviços públicos.

Art. 31. Zona Mista 4 (ZM-4) corresponde às parcelas de bairros tradicionais e que estão se consolidando no território timoteense, como o Timirim, Funcionários, Bromélias com potencial para adensamento da ocupação, além dos bairros Limoeiro (região Leste), São João (região sul) e Cachoeira do Vale (região oeste), possuindo também potencial para o desenvolvimento dos centros setoriais, ou seja, a indução de centralidades de bairro, de forma a equilibrar a oferta de comércio, serviços e equipamentos públicos.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar e consolidar a ocupação existente e futura nestas áreas, otimizando os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, possibilitando maior adensamento e diversificação de atividades econômicas.

Art. 32. Zona Mista 3 (ZM-3) corresponde às diversas parcelas da área urbana destinadas predominantemente ao uso residencial e atividades de atendimento a tal uso, bem como ao desenvolvimento do Centro Sul – Centro de Timóteo, sendo uma zona de transição entre áreas de desenvolvimento econômico (zonas de comércio e serviços e industriais) e social (zona central e residencial), suportando a malha viária, criando importantes vias de ligação e circulação de veículos e diferentes modais pelo tecido urbano.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar e consolidar a ocupação existente e futura nestas áreas, otimizando os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, possibilitando o desenvolvimento de atividades econômicas e sociais.

Art. 33. Zona Mista 2 (ZM-2) corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial e atividades de atendimento a tal uso, à zona de transição entre as áreas residenciais e as de interesse de proteção ambiental, apresentando vazios urbanos e glebas que caracterizam baixa densidade de ocupação.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar a ocupação existente e futura da sede urbana, procurando minimizar o impacto de adensamento nas regiões próximas às áreas ambientais protegidas e com restrições à ocupação antrópica.

Art. 34. Zona Mista 1 (ZM-1) corresponde à pequena porção da área urbana localizada no bairro John Kennedy destinadas ao uso residencial de baixa

densidade, também sendo permitido o uso de comércio e serviço vicinal e de bairro, apresentando vazios urbanos e glebas, sendo uma zona de transição entre áreas de desenvolvimento econômico, social e áreas de proteção ambiental.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar e controlar a ocupação adequada ao uso do solo e provimento de infraestrutura e serviços públicos.

Art. 35. Zona Especial de Interesse Social – Regularização (ZEIS-R) corresponde às áreas onde existem ocupações irregulares ou assentamentos precários, em áreas passíveis de regularização, caracterizado em geral por populações de baixa renda, com deficiência de infraestrutura e serviços urbanos adequados.

§ 1º Tem como objetivo delimitar áreas prioritárias para ações de infraestruturação e regularização, por parte do poder público, além de ordenar a ocupação existente por habitação de interesse social, possibilitando o acesso à moradia digna à população de baixa renda, segundo diretrizes, programas e planos habitacionais pertinentes, devendo ser constantemente monitoradas.

§ 2º Devem ser elaborados planos de intervenção específicos, preferencialmente pelo Poder Público Municipal, para regularização fundiária, urbanização, produção ou melhorias habitacionais, e deverão ter a participação dos moradores e representantes da sociedade civil organizada envolvidos no processo.

Art. 36. Zona Especial de Interesse Social - Produção (ZEIS-P) corresponde às áreas onde se pretende promover a produção habitacional voltada para população de baixa renda.

Parágrafo único. Tem como objetivo dotar o Município de áreas destinadas à produção habitacional de interesse social, garantindo, assim, o direito de acesso à cidade e moradia digna a toda a população.

Art. 37. Zona de Uso Especial (ZUE) corresponde à área de funcionamento do Clube Campestre, destinada exclusivamente para a realização desta atividade.

Parágrafo único. Tem como objetivo controlar a ocupação desta área próxima às áreas de proteção ambiental.

Art. 38. Zona de Chácaras Urbanas 1 (ZCU-1) corresponde à parcela do setor leste do território urbano timoteense, apresentando atividades de caráter rural, chácaras de recreação e lazer, fazendo a transição entre atividades urbanas e áreas ambientais protegidas, como a APA da Serra do Timóteo e o Parque Estadual do Rio Doce – PERD.

Parágrafo único. Tem como objetivo controlar e ordenar o uso e ocupação desta área, mediante planejamento adequado e provimento de infraestrutura, com vistas a minimizar possíveis conflitos com áreas ambientais protegidas existentes no Município.

Art. 39. Zona de Chácaras Urbanas 2 (ZCU-2) corresponde à parcela do bairro Petrópolis, onde a ocupação foi ocorrendo ao longo dos fundos de vale existentes na região, apresentando restrições ambientais quanto à ocupação antrópica, requerendo critérios específicos e configurando território urbano destinado ao uso residencial com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, chácaras, atividades de lazer, eventos e atividades rurais de pequeno porte ou familiar.

Parágrafo único. Tem como objetivo controlar e ordenar o uso e ocupação desta área, mediante planejamento adequado e provimento de infraestrutura, procurando minimizar o adensamento e propiciar maior controle no uso e ocupação do solo nessas áreas de maior fragilidade.

Art. 40. Zona de Chácaras Urbanas 3 (ZCU-3) corresponde às porções do território urbano próximos à APA da Serra do Timóteo, na região do Arataquinha e Chácaras Alphaville, apresentando características peculiares de ocupação do solo por meio de chácaras de lazer, atividades com características rurais e residências unifamiliares de baixa densidade.

Parágrafo único. Tem como objetivo controlar e ordenar o uso e ocupação desta área, mediante planejamento adequado e provimento de infraestrutura, com vistas a minimizar possíveis conflitos com áreas ambientais protegidas existentes no Município.

Art. 41. Zona Industrial 1 (ZI-1) corresponde ao Distrito Industrial do Limoeiro e adjacências, destinada a serviços de menor porte, menos poluentes e de menor impacto, e ainda, se subordinando à necessidade do desenvolvimento sustentável de atividades econômicas, sociais e ambientais, aproveitando a vocação e potencialidade da infraestrutura existente e projetada para a região.

§ 1º Tem como objetivo controlar e ordenar a ocupação desta área voltada para o desenvolvimento de atividades industriais menos poluentes, visando o desenvolvimento econômico e sustentável do Município, minimizando atividades conflituosas com a população residente no entorno imediato e nas proximidades do Parque Estadual do Rio Doce.

§ 2º Quando da instalação e desenvolvimento de atividades e/ou empreendimentos de impacto, que possam se tornar ou gerar Polos Geradores de Tráfego (PGT), devido às características geométricas da malha viária, especialmente da Avenida Pinheiro, deve, se necessário, realizar Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e eventuais medidas mitigadoras, conforme solicitação do órgão responsável pelo licenciamento

urbanístico e ambiental, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 42. Zona Industrial 2 (ZI-2) corresponde à porção do território timoteense indicada para o desenvolvimento econômico da Região Metropolitana do Vale do Aço, situada no bairro Santa Rita, além do distrito industrial do Alegre, constituindo-se em áreas que devem apresentar diretrizes específicas para o parcelamento do solo com enfoque no desenvolvimento econômico municipal e regional.

§ 1º Tem como objetivo ordenar e consolidar a ocupação desta área, promovendo a atração e concentração do comércio, serviços e indústrias, em especial as atividades de apoio logístico, inovação tecnológica e do ramo alimentício, sem, no entanto, conflitar com a proteção da qualidade hídrica, visando o desenvolvimento econômico sustentável do Município, aliado com os anseios de desenvolvimento para a região do Vale do Aço e, ainda, compatível com a implementação de infraestrutura adequada a tais atividades.

§ 2º Quando da instalação e desenvolvimento de atividades e/ou empreendimentos de impacto que possam se tornar ou gerar Polos Geradores de Tráfego (PGT), devido às características geométricas da malha viária existente e respectivas diretrizes, deve, se necessário, realizar Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e eventuais medidas mitigadoras, conforme solicitação do órgão responsável pelo licenciamento urbanístico e ambiental, ouvido o Conselho da Cidade.

§ 3º Cabe ao Poder Público Municipal a definição de diretrizes especiais para as áreas situadas nesta zona que objetivem o desenvolvimento econômico municipal e regional.

Art. 43. Zona Industrial 3 (ZI - 3) corresponde ao primeiro núcleo industrial e consolidado de Timóteo, onde são toleradas atividades industriais de maior porte e mais poluentes.

§ 1º Tem como objetivo consolidar a ocupação desta área voltada ao crescimento da atividade industrial vocacionada especialmente à metalurgia e suas atividades satélites, visando o desenvolvimento econômico e sustentável do Município, minimizando atividades conflituosas com a população residente em seu entorno.

§ 2º Quando da instalação e desenvolvimento de atividades e/ou empreendimentos de impacto que possam se tornar ou gerar Polos Geradores de Tráfego (PGT), devido às características geométricas da malha viária existente e respectivas diretrizes, deve, se necessário, realizar Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e eventuais medidas mitigadoras, conforme solicitação do órgão responsável pelo licenciamento urbanístico e ambiental, ouvido o Conselho da Cidade.

CAPÍTULO III
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I
Do Recuo de Alinhamento

Art. 44. O Recuo de Alinhamento consiste na incorporação de uma faixa *non aedificandi* ao longo da testada do terreno, destinada ao futuro alargamento da via, seja calçada e/ou pista de rolamento.

Art. 45. Em terrenos lindeiros às Vias Estruturais, Arteriais e Coletoras, definidas pela Lei do Sistema Viário Municipal ou pelo Plano de Mobilidade Urbana e suas alterações, onde houver mudança de largura da via, as edificações estão sujeitas ao Recuo de Alinhamento (RA) obrigatório que garanta a largura mínima nas respectivas vias.

§ 1º A área disponibilizada para ampliação da calçada continua sendo parte do lote e utilizada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno.

§ 2º A área disponibilizada para ampliação da via será compensada através do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno, agregando-se 4 m² (quatro metros quadrados) a mais de potencial construtivo para cada 1 m² (um metro quadrado) disponibilizado.

§ 3º Quando previsto para viabilizar a largura das vias citadas no caput do artigo, a dimensão do Recuo de Alinhamento será definida caso a caso em decreto municipal, com base em projeto para a via respectiva, elaborado pelo Poder Público Municipal e aprovado pelo CONCIDADE.

Seção II
Da Ocupação do solo urbano

Art. 46. No Município de Timóteo é permitida a construção que:

I - faça parte de parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - não esteja situado em área *non aedificandi* ou em área considerada de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

III - tenha projeto aprovado pelo Poder Público Municipal e o respectivo Alvará;

IV - forem tecnicamente suportáveis pela infraestrutura já instalada em áreas consolidadas, previamente à publicação desta Lei, ou quando o empreendedor se

dispuser a ampliá-las ou executá-las às suas custas de modo a compatibilizá-las com a demanda provocada pelo empreendimento proposto, regularizando-as conforme legislação vigente.

§ 1º O uso privado, incluindo-se edificações, dos terrenos limítrofes de cursos d'água e que consistam em áreas de preservação permanente de propriedade particular e, ainda, que possuam antropização consolidada nos termos da normativa federal, poderá ser licenciado caso haja contrapartida do particular interessado consistente na recuperação da área de preservação de forma a ampliar, melhorar ou qualificar a proteção ambiental, especialmente as nascentes, os próprios cursos d'água e mata ciliar, devendo-se aprovar, no órgão competente, o projeto de recuperação ambiental e o uso proposto.

§ 2º As obras e intervenções públicas municipais, assim entendidas aquelas executadas pelo próprio Município ou aquelas de titularidade do Município, mas executadas por meio de contratos, convênios ou afins, estão dispensadas de licenciamento municipal em todos os âmbitos.

Art. 47. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo em cada zona, adotados nesta Lei são aqueles especificados no Anexo IV.

Art. 48. A área permeável não pode ocupar a área do Recuo de Alinhamento, nem faixas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias.

Parágrafo único. A área do terreno destinada ao Recuo de Alinhamento não é computada para o cálculo da Taxa de Permeabilidade.

Art. 49. Quando exigido Recuo de Alinhamento, o afastamento (recuo) frontal mínimo obrigatório deve ser medido a partir do alinhamento recuado.

Art. 50. Os afastamentos mínimos da edificação em relação às divisas laterais ou de fundo do terreno variam em função do número de pavimentos, observando-se os valores estabelecidos no Anexo IV desta Lei.

Art. 51. O afastamento (recuo) frontal mínimo das edificações é o estabelecido no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

§ 1º Na Zona Central (ZC) e na Zona Mista 4 (ZM-4) as edificações poderão ser construídas no alinhamento predial, se no pavimento térreo for adotado mecanismos de gentilezas urbanas, como fachada ativa.

§ 2º Nas vias classificadas como estruturais, arteriais, coletoras, conectoras, panorâmicas e parque, conforme lei municipal do sistema viário, o recuo é

diferenciado conforme estabelecido no Anexo IV desta Lei.

Art. 52. Os recuos de frente, aplicam-se inclusive às construções em subsolo.

Art. 53. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 54. A área permeável mínima obrigatória deve ser dotada de vegetação, ser descoberta e livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulte a infiltração de água no solo.

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade mínima poderá ser reduzida mediante adoção de mecanismos de contenção de águas pluviais até o máximo de 10% conforme estabelecido pelo Anexo IV da presente Lei.

I - o Anexo VII apresenta os mecanismos de contenção de águas pluviais possíveis e seus respectivos coeficientes de redução;

II - a forma de verificação dos mecanismos de contenção adotados, sua fiscalização e liberação da obra para fins de habite-se encontram-se detalhadas no Anexo VIII desta Lei.

Art. 55. O Coeficiente Básico de Aproveitamento poderá ser ampliado através da obtenção de Coeficientes Adicionais, mediante a adoção de Práticas Sustentáveis (CAPS) na construção de edificações e/ou dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir.

§ 1º A ampliação do coeficiente de aproveitamento estará limitada ao máximo de potencial construtivo, expresso pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, estabelecido para cada zona urbana, conforme consta no Anexo IV da presente Lei.

§ 2º A adoção do Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis será permitida nas zonas urbanas onde é previsto o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, sendo limitado a 1,0.

§ 3º No Anexo IX são apresentadas as práticas sustentáveis e seus respectivos coeficientes adicionais e a forma de verificação das práticas sustentáveis, sua fiscalização e liberação da obra para fins de Habite-se.

Art. 56. O Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis poderá ser computado para obtenção do Coeficiente Máximo de Aproveitamento estabelecido para cada zona urbana, quando da utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de

Construir, conforme legislação específica.

Seção III
Das Áreas não computáveis

Art. 57. São consideradas áreas não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - a superfície ocupada por escadas enclausuradas, poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores e usinas de energia solar) e centrais de ar-condicionado;

II - as sacadas, varandas e terraços, com até 2m (dois metros) de projeção além das paredes e até o limite de 10% (dez por cento) da área de cada unidade de moradia;

III - até 100% (cem por cento) da área de recreação e lazer coberta, a exemplo de salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueiras e saunas, desde que privativa do edifício e de uso comum dos seus condôminos;

IV - até 100% (cem por cento) da área de recreação e lazer descoberta, a ex emplo de quadras de esportes, piscinas e instalações afins, desde que privativa do edifício e de uso comum dos seus condôminos, ou privativa de residências isoladas ou geminadas;

V - as áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete;

VI - as guaritas;

VII - as áreas dos pavimentos situados em subsolo destinadas ao uso comum dos usuários de edificação habitacional, desde que atendidas as condições mínimas de habitabilidade e conforto ambiental prevista na legislação em vigor;

VIII - as áreas dos pavimentos situados em subsolo destinados a estacionamento exclusivo da edificação;

IX - o ático, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;

X - o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;

XI - as floreiras com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção além das paredes;

XII - os beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção al ém das paredes.

Art. 58. Não são computados na Taxa de Ocupação (TO):

I - beiral com largura de até 0,80m (oitenta centímetros);

II - marquise com balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou de 2,00m (dois metros), caso ocupe no máximo 1/3 da fachada;

III - varandas acima do pavimento térreo, com área limitada a 10% (dez por cento) da área privativa, com 1,00m (um metro) de avanço em até 50% da fachada;

IV - pérgolas descobertas;

V - saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada a área total destes elementos construtivos a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;

VI - guarita com área construída de até 6,00 m² (seis metros quadrados), desde que ocupe, no máximo, 20% (vinte por cento) da testada do terreno;

VII - a caixa de captação e drenagem.

Seção IV
Do Uso do solo urbano

Art. 59. Os usos do solo urbano são classificados conforme o atendimento quanto à atividade, porte e natureza dos diferentes usos nas zonas e setores especificados nesta lei, em consonância com o Código de Posturas e de Obras do Município.

Art. 60. Para efeito desta Lei os usos do solo urbano ficam classificados:

I - quanto às atividades;

II - quanto ao porte;

III - quanto à natureza.

Art. 61. As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:

I - Uso Habitacional (H): edificações destinadas à habitação permanente, sendo subdivida em:

a) Habitação Unifamiliar (HU): edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

b) Habitação Coletiva horizontal (HCH): edificação composta por mais de 01 (uma) unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

c) Habitação Coletiva vertical (HCV): edificação composta por mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

II - Habitação Coletiva Transitória (HCT): edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração;

III - Uso Institucional (In): edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público executivo, legislativo e judiciário. Incluem: Prefeitura, Câmara de Vereadores, sede de concessionárias públicas, entre outros;

IV - Usos Comunitários (C): destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos e se subclassificam em:

a) Uso Comunitário 1 (C1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;

b) Uso Comunitário 2 (C2): atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;

c) Uso Comunitário 3 (C3): atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico;

d) Uso Comunitário 4 (C4): atividades sujeitas a controle específico;

e) Uso Comunitário 5 (C5): atividades sujeitas a controle específico visando a proteção do meio ambiente.

V - Comércio e Serviço (CS): atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias (comércio), ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subdividido em:

a) Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro (CSVB): atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;

b) Comércio e Serviço Setorial (CSS): atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência;

c) Comércio e Serviço Geral (CSG): atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;

d) Comércio e Serviço Específico 1 (CSE1): atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial;

e) Comércio e Serviço Específico 2 (CSE2): atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.

VI - Industrial (I): atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:

a) Indústria Tipo 1 (I1): atividades industriais, de pequeno porte, no âmbito da economia familiar, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno;

b) Indústria Tipo 2 (I2): atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;

c) Indústria Tipo 3 (I3): atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de obras, habitação e serviços urbanos, incluindo disposição dos resíduos gerados. Trata- se de indústrias pesadas que deverão passar por processos de licenciamento e controle ambiental mais rígidos. Atividades de qualquer tipo, mas de grande porte.

§ 1º A descrição detalhada das classificações das atividades de uso do solo está contida no Anexo V, parte integrante desta Lei.

§ 2º A coexistência dos usos residencial e não residencial no terreno ou edificação configura o Uso Misto.

§ 3º Todas as indústrias enquadradas no Tipo 3 estão sujeitas a licenciamento ambiental.

§ 4º As indústrias enquadradas no Tipo 2 estão sujeitas a análise ambiental e a di retrizes emitidas pelo órgão municipal competente, processo que pode resultar na indicação da necessidade de licenciamento ambiental.

Art. 62. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de s erviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

I - perigosa: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - nociva: atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água; e

III - incômoda: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do Município.

Art. 63. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de s erviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

I - pequeno porte: área de construção até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

II - médio porte: área de construção entre 150,01 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 500 m² (quinhentos metros quadrados);

III - grande porte: área de construção superior a 500,01 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 64. Na hipótese de conjugação do exercício de duas atividades ou mais, a instalação do empreendimento apenas é possível caso todas as atividades sejam admitidas no local e desde que sejam atendidas as medidas mitigadoras relativas a cada uma das atividades exercidas no local.

§ 1º É obrigatória a declaração, pelo interessado, de todas as atividades exercidas no local de implantação do empreendimento.

§ 2º Consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo:

I - as que abriguem atividades complementares (escritório administrativo, almoxarifado, loja);

II - as atividades complementares de lazer, saúde e cultura voltadas para o atendimento de seus funcionários.

Art. 65. Fica admitida a categoria de uso Agricultura Urbana em todo o perímetro urbano de Timóteo, com os objetivos de:

I - promover o fortalecimento da agricultura em base familiar, visando à sustentabilidade econômica desse setor;

II - contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população, mediante aumento da segurança alimentar;

III - contribuir para o uso sustentável do território, mediante aproveitamento econômico dos espaços não ocupados;

IV - colaborar com a recuperação e proteção dos recursos hídricos.

§ 1º A Agricultura Urbana deve ser praticada em bases ecológicas, respeitando as especificidades da legislação ambiental, sanitária e urbanística do Município.

§ 2º O exercício da Agricultura Urbana em bases ecológicas implica a preservação de todas as áreas de interesse ambiental protegidas por lei, o uso racional da água, a não utilização de defensivos agrícolas ou qualquer modalidade de manejo ou utilização do solo que gere situações de risco geológico-geotécnico ou resulte em poluição dos recursos hídricos.

§ 3º O licenciamento e o controle da Agricultura Urbana cabem aos órgãos municipais responsáveis pelo abastecimento alimentar e pelo controle ambiental.

Art. 66. A instalação das atividades urbanas é condicionada à adoção de medidas que minimizem suas potenciais repercussões negativas.

§ 1º A análise específica da atividade pode indicar a necessidade de medidas mitigadoras adicionais ou a dispensa de medidas que se mostrem desnecessárias.

§ 2º A aprovação das medidas mitigadoras será feita com anuência do CONCIDADE, mediante parecer dos órgãos municipais encarregados do ordenamento urbano, saúde pública e da proteção ambiental.

Art. 67. As atividades não especificadas no Anexo V nesta Lei serão analisadas pelo CONCIDADE que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras, sendo que a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos.

Art. 68. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - usos adequados: compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições;

II - usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise do CONCIDADE, e outras organizações julgadas afins, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros;

III - usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

IV - usos tolerados: compreendem as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”), no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei.

§ 1º Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no Certificado Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§ 2º Os empreendimentos de impacto e considerados de uso tolerado poderão, mediante análise do CONCIDADE na forma do §3º deste artigo, reformar e ampliar suas instalações.

§ 3º Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Trânsito e Obras, e/ou outras pastas municipais a depender da atividade, as quais estabelecerão condições para a permanência destes na zona em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança.

§ 4º Caso os usos tolerados não atendam às exigências impostas pelos §§1º, 2º e 3º deste artigo, serão considerados proibidos.

§ 5º Os usos das edificações que se encontram em desconformidade após a publicação desta Lei terão o prazo de 1 (um) ano para solicitarem a regularização junto aos

órgãos pertinentes, conforme estabelece o artigo 93 desta Lei.

Seção V
Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 69. Empreendimentos de impacto são atividades ou empreendimentos, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura e serviços urbanos ou a ter repercussão ambiental significativa.

Art. 70. A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitos a:

I - licenciamento ambiental pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambienta - CODEMA, nos termos da legislação específica, nos casos em que o empreendimento implique repercussões ambientais significativas;

II - licenciamento urbanístico pelo CONCIDADE, nos casos em que o empreendimento implique repercussões preponderantemente urbanísticas.

§ 1º O licenciamento das atividades a que se refere o inciso I do caput deste Artigo depende da prévia elaboração de estudos que contenham a análise de impactos no meio ambiente e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), quando for o caso.

§ 2º O licenciamento das atividades a que se refere o inciso II do caput deste Artigo depende da elaboração de estudos que contenham a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso.

Art. 71. Submetem-se a licenciamento ambiental pelo CODEMA as atividades, obras e intervenções que nãos sejam de competência estadual e federal.

Art. 72. Submetem-se a licenciamento urbanístico pelo CONCIDADE os seguintes empreendimentos de impacto:

I - os edifícios não residenciais com área edificada superior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados) ou com mais de 200 (duzentas) vagas de estacionamento;

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

III - os destinados a uso misto que se enquadre nas condições dispostas no s incisos I e/ou II;

IV - os destinados a serviço de uso coletivo com área maior que 4.000 m² (quatro mil metros quadrados);

V - o conjunto de edificações para uso residencial, multifamiliar horizontal ou vertical, em lotes acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

VI - edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

VII - casas de show e estabelecimentos que façam uso permanente ou constante de música ao vivo ou mecânica que se projete além do ambiente do estabelecimento, independentemente da área utilizada;

VIII - centro de convenções, independentemente da área utilizada;

IX - casa de festas e eventos;

X - mercados com área utilizada igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

XI - as intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;

XII - os helipontos;

XIII - outros empreendimentos sujeitos a EIV definidos por norma municipal.

Parágrafo único. Os empreendimentos de que trata este artigo estão sujeitos à elaboração de EIV.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 73. Só será licenciado o uso residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, com três ou mais unidades de habitação no mesmo lote, quando esse satisfizer cumulativamente as seguintes condições:

I - faça frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;

II - seja atendido por rede de energia elétrica;

III - seja atendido por rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água po tável.

Art. 74. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Código de Obras.

Art. 75. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas prescritas nessa Lei.

Art. 76 Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa lei, serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

Art. 77. Quando a linha divisória entre zonas passar no interior de um terreno, prevalecerá a zona incidente sobre sua testada.

Parágrafo único. Para o terreno com testadas em zonas distintas, seja lote regularmente aprovado ou não, serão adotados os parâmetros da zona predominante, sem prejuízo dos afastamentos frontais e do recuo de alinhamento obrigatório, quando aplicável.

Art. 78. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações o gabarito da edificação será definido pela presente lei ou pelos exigidos pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 79. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação.

Art. 80. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade:

I - a área de recreação equipada, conforme exigência desta Lei;

II - a área de estacionamento, quando localizadas sob pilotis (térreo), projeção da edificação e/ou subsolo.

Art. 81. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos.

Parágrafo único. Para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 82. A construção de conjunto de edificações para uso residencial, multifamiliar horizontal ou vertical, em lotes acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) é condicionada a:

I - apresentação, pelo proprietário, de EIV, nos termos da legislação vigente;

II - aprovação pelo órgão de licenciamento municipal;

III - seja criada uma via pública pavimentada de, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura contornando todo o perímetro do lote, de acordo com o EIV.

IV - que o empreendimento seja dotado de, no mínimo, rede de coleta de es goto ou solução para o transporte, coleta e disposição final do esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica;

V - para uso residencial multifamiliar horizontal a área mínima de terreno por unidade residencial será de 200m^2 (duzentos metros quadrados);

VI - garantia de vagas de estacionamento para visitantes na proporção de 1 (uma) vaga de visitante para cada 10 (dez) unidades autônomas.

Art. 83. Nas áreas urbanas, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), será obrigatório EIV, nos termos da legislação vigente.

Art. 84. Nos estabelecimentos definidos nesta Lei como industriais será permitida a exploração do comércio vinculado à venda dos bens e mercadorias neles produzidos.

Art. 85. Em empreendimentos de habitação de interesse social devem ser obedecidos os mesmos parâmetros de ocupação definidos no Anexo IV.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos de habitação de interesse social realizados através de subsídios governamentais, serão obedecidos os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos pelo programa habitacional governamental. Neste caso o projeto arquitetônico deverá ser protocolado ao setor de aprovação de projetos.

Art. 86. Para fins de regularização fundiária poderá ser adotado parâmetros de ocupação do solo específicos e de acordo com o projeto de regularização fundiária elaborado e aprovado pelo Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, podendo ser aplicada a Lei Federal nº 13.465/2017 ou outra que vier a substituí-la.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 87. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

Art. 88. O uso e ocupação do solo urbano e rural respeitarão os requisitos previstos no Código de Obras, de Posturas e demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo único. Todo cidadão que cometer qualquer infração relacionada a o disposto nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades previstas no Código de Obras e suas regulamentações, bem como no Código de Posturas do Município.

Art. 89. A alteração no zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e municipal, com a criação e alteração de novas zonas, poderão ser realizadas quando da revisão do Plano Diretor Municipal no prazo estabelecido na Lei do Plano Diretor Participativo, ou quando a gestão municipal propuser, desde que realizados estudos específicos e obedecidos os procedimentos participativos instituídos nessa Lei e no Estatuto da Cidade.

Art. 90. Ficam instituídas as áreas de paisagens notáveis e culturais, as quais visam proteger a estética urbana, considerando monumentos representativos do patrimônio cultural e natural.

§ 1º Nas áreas de paisagens notáveis e culturais será limitada a edificação e verticalização em padrões adequados à preservação paisagística.

§ 2º As áreas e parâmetros de uso e ocupação das áreas de paisagens notáveis e culturais serão definidas pelo CONCIDADE e editados por meio de Decreto.

Art. 91. As porções de terreno em áreas de expansão urbana com declividade entre 30% e 47%, independentemente da zona em que se localiza, deverão ser parceladas com lotes de testada mínima de 15 (quinze) metros e área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), procedendo-se ainda com as seguintes medidas para prevenção de erosão e deslizamento de encostas:

I - altura máxima de testada dos lotes de 1,5m (um metro e meio);

II - terraplenagem dos lotes;

III - controle de vazão de drenagem;

IV - obras de engenharia para contenção de encostas.

Parágrafo único. As medidas previstas nos incisos do caput deverão ser implementadas pelo responsável do parcelamento do solo, sendo vedada a entrega dos terrenos que ainda não tenham sido adequados na forma prescrita.

Art. 92. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo órgão licenciador, ouvido o CONCIDADE, editando-se o respectivo decreto regulamentador.

Art. 93. Os parâmetros de uso e ocupação do solo vigente, terão um 1 (ano) de prazo de validade, contando a partir da data de vigência desta lei, para:

I - projetos já licenciados e aprovados;

II - projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei;

III - as consultas prévias de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta lei.

§ 1º As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

§ 2º Os projetos licenciados e aprovados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 90 (noventa) dias da vigência desta Lei, devendo ser finalizada no prazo previsto no licenciamento, podendo ser renovada uma única vez por igual período.

§ 3º Uma construção é considerada iniciada a partir do momento da execução das vigas baldrames.

§ 4º As edificações concluídas com recuos frontais inferiores aos estabelecidos nesta Lei, deverão observar os novos parâmetros, em caso de reformas ou demolição.

Art. 94. Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

Art. 95. Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pela equipe técnica do Poder Público Municipal, ouvido o CONCIDADE e conforme a viabilidade será estabelecido um prazo para sua regularização através de Termos de Ajuste de Conduta.

§ 1º Para os usos que forem considerados inviáveis de serem regularizados não será renovado o alvará de Localização e Funcionamento.

§ 2º Cabe ao Poder Executivo, dentro do prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

Art. 96. Ficará a cargo do órgão municipal competente, ouvido o CONCIDADE e/ou demais organizações, ou ao Órgão Estadual competente, o pedido de es tudos ambientais e/ urbanísticos, ou ainda, medidas mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou seu porte.

Parágrafo único. O órgão licenciador municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o EIV concluir de forma desfavorável.

Art. 97. A permissão para localização e funcionamento de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais de todas as instalações destinadas a eliminação dos agentes que colocam em risco o sossego, a saúde e a vida das pessoas, e embasado em p arecer da equipe técnica do Poder Público Municipal e do CONCIDADE, quando for o caso, com aprovação pelos órgãos competentes.

§ 1º As atividades perigosas, nocivas ou incômodas serão fixadas por norma específica no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após vigência desta lei.

§ 2º Caso sejam verificadas, na área urbana, atividades perigosas, nocivas ou incômodas cujo funcionamento tenha sido permitido anteriormente à aprovação desta lei, as mesmas deverão ser avaliadas, caso a caso.

Art. 98. Ao imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, situado nas zonas urbanas do Município, poderão ser aplicados os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, a critério da Administração Municipal, desde que ouvido o CONCIDADE.

Art. 99. Até o ano de 2029, não se aplicará limitação de número de pavimentos, o que deverá ser reavaliado, então, pelo CONCIDADE e, em caso de deliberação pela aplicação da limitação, será procedida a devida alteração legislativa.

Art. 100. Revogam-se:

I - Título III, Capítulo I, artigos 7º ao 10 da Lei Municipal nº 2.500, de 07 de maio de 2004;

II - Artigos 1º, 2º, 4º e 5º do Decreto Municipal nº 4.192, de 07 de abril de 2011;

III - Lei Municipal nº 3.710, de 3 de setembro de 2019;

IV - Lei Municipal nº 3.416, de 18 de fevereiro de 2015.

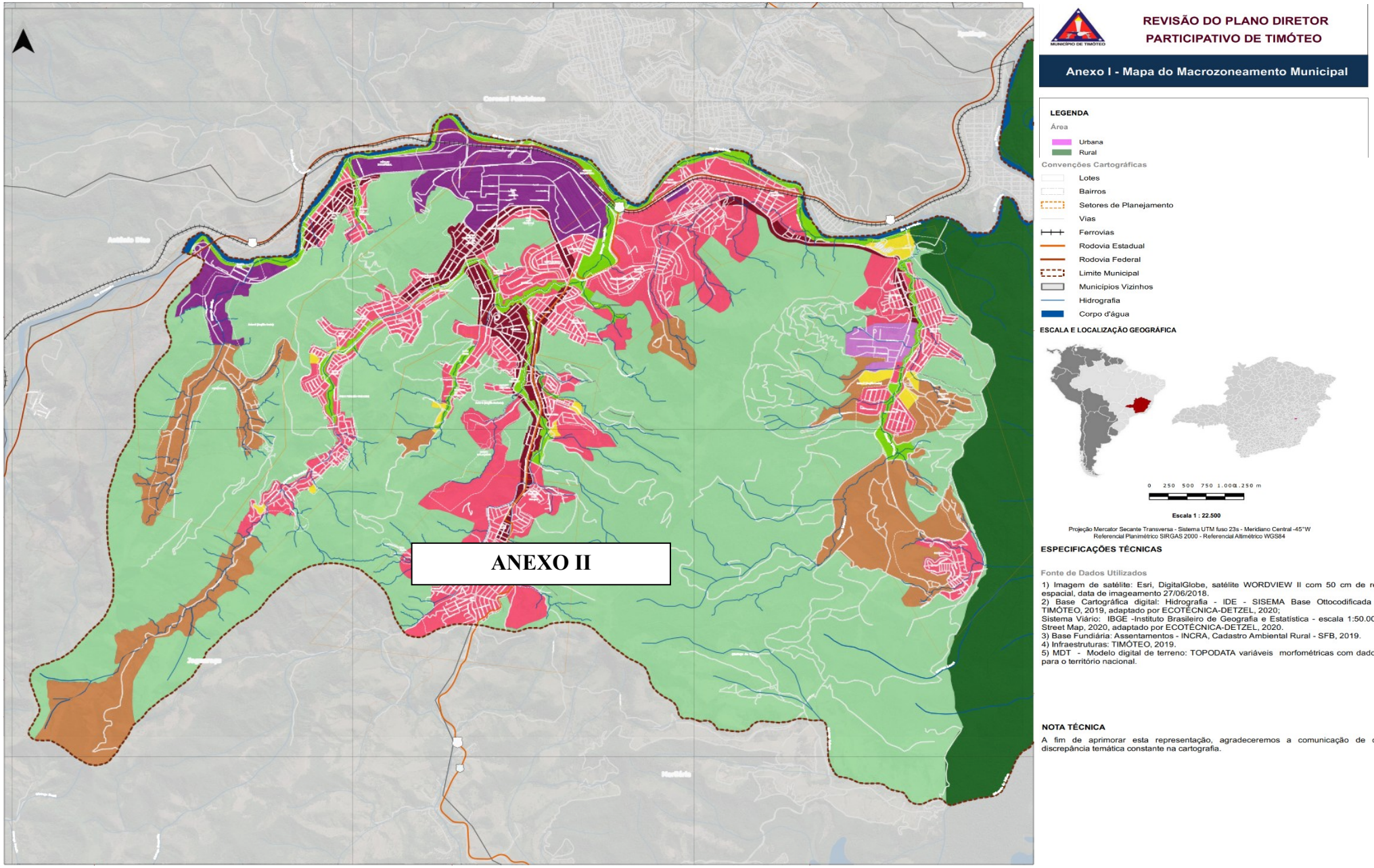
Art. 101. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Timóteo, ___ de agosto de 2024; 60º ano de emancipação político-administrativa do Município.

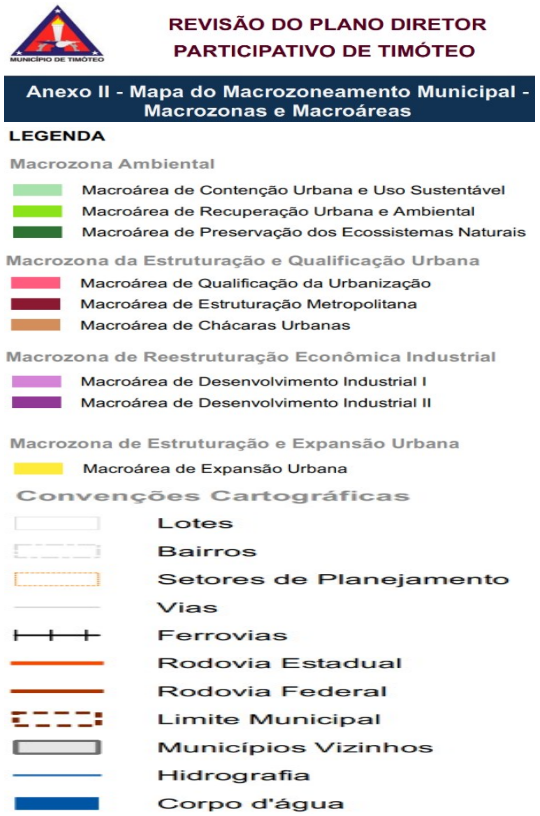
Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

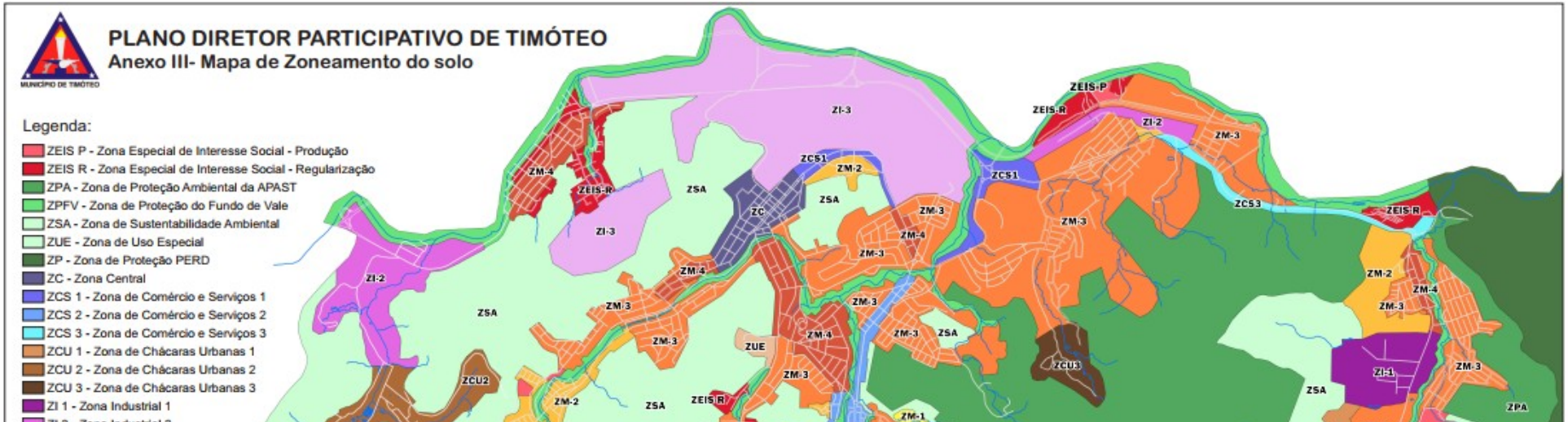
ANEXO I



Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706



ANEXO III



Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

Anexo IV
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede

MACROÁREA	ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO									PARÂMETROS DE USO (21)		
		Lote / testada mínima (m²/m)	Taxa de ocupação máxima	Coeficiente de Aproveitamento		Afastamentos (recuo)		Número de pavimentos		Taxa de permeabilidade (%) (23)	Adequado	Permissível	Proibido
				Básico	Máx. (2) (22)	Frontal (m) (24)	Lateral (m)	Básico	Máx. (2)				
1.2 De Recuperação Urbana e Ambiental	Zona de Proteção de Fundo de Vale **(ZPFV)**	360 – 12 (20)	20%	0,20	0,20	10	5	2	2	70% (permissível a 60% com "cota ambiental")	-	HU; HCH; HCT; In; C1; C2; C5; CSVB; CSE1; C3; C4;	Todos os demais
1.3 De Contenção Urbana e Uso Sustentável	Zona de Sustentabilidade Ambiental **(ZSA)** (19)	5.000 – 40 (20)	20%	0,20	0,20	10	5	2	2	70% (permissível a 60% com "cota ambiental")	HU; HCH; HCT; In; C1; C2; C5; CSVB	CSE1; C3; C4;	Todos os demais
	Zona de Proteção da APA da Serra do Timóteo **(ZPA-APAST)** (1)	Conforme plano de manejo da APAST									Conforme plano de Manejo da APAST		

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

2. ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO UR-	2.1 De Estruturação Metropolitana	Zona Central **(ZC)**	360-12	65	4,0	6,0	5 Permissí-vel a zero (fachada ativa)	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) acima = H/8	8	12	15% (permissível a 0% com "cota ambi-ental")	HCV; HCT [3]; In; C1; C2; C5; CSVB [8]; CSS [6].	HU; HCH; C4; CSE1[7].	Todos os de-mais
		Zona de Co-mércio e Ser-viços 1 **(ZCS-1)**	360-12	50%	1,0	1,0	5	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) aci-ma = H/8	3	3	20% (permissível a 10% com "cota ambi-ental")	HCT; CSVB; CSS; CSG; C5	HU; HCH; In; C1; C2; C4; CSE1.	Todos os de-mais
		Zona de Co-mércio e Ser-viços 2 **(ZCS-2)**	360-12	65%	2,0	3,0	5	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) acima = H/8	3	6	20% (permissível a 10% com "cota ambi-ental")	HCV; HCT; CSVB; CSS; CSG; C5	HU; HCH; In; C1; C2; C4; CSE1.	Todos os de-mais
		Zona de Co-mércio e Ser-viços 3 **(ZCS-3)**	540-18	50%	1,0	1,0	5	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) aci-ma = H/8	3	3	25% (permissível a 15% com "cota ambiental")	CSVB; CSS; CSG; CSE1; CSE2; I1; C5	HCH; HCV; HCT; In; C2; C3; I2;	Todos os de-mais

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

BANA		Zona Mista 4 **(ZM-4)**	360-12	70%	2,0	4,0	5 Permissí-vel a zero (fachada ativa nas vias do SV)	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) acima = H/8	4	8	20% (permissível a 10% com "cota ambi-ental")	HCV; HCT [3]; In; C1; C2; C3; C5; CSVB [8]; CSS [6] CSG [5].	HU*; HCH; C4; CSE1[7].	Todos os de-mais
	2.2 Da Qualificação da Urbanização	Zona Mista 3 **(ZM-3)**	360-12	65%	2,0	3,0	5	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) acima = H/8	3	6	20% (permissível a 10% com "cota ambiental")	HU; HCV; HCT[3]; In; C1; C2; C3; C5; CSVB [8]; CSS [6]; CSG [5].	C4; CSE1[7]; HCH; I1	Todos os de-mais
		Zona Mista 2 **(ZM-2)**	360-12	50%	1,0	1,0	5	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) aci-ma = H/8	3	3	25% (permissível a 15% com "cota ambiental")	HU; HCH; HCV; HCT [3]; CSVB [8]; C5; CSS [6].	In; C1; C2; C3; C4; CSE1[7]; I1	Todos os de-mais
		Zona Mista 1 **(ZM-1)**	360-12	50%	1,0	1,0	5	0 - 1,5 (com ab.) (até 2. pav) aci-ma = H/8	2	2	35% (permissível a 25% com "cota ambiental")	HU; HCH; C1; C5; CSVB [8].	HCT; C2; I1; HCV	Todos os de-mais

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

		Zona Especial de Interesse Social - Regularização **(ZEIS-R)** (18)	125-5	80%	1,0	1,0	3	0 - 1,5 (com ab.)	2	2	15% (permissível a 10% com "cota ambiental")	HU; HCH; HCV; C1; C5; C2; CSVB [8].	In; C4; CSS; CSE1[7]; I1.	Todos os demais
		Zona de Uso Especial **(ZUE)**	5.000 - 40	50%	1,0	1,0	10	5	2	2	25% (permissível a 15% com "cota ambiental")	In; C1; C2; C3; C5	HU; HCV; HCV; HCT; C4; CSVB; CSS	Todos os demais
	2.3 Chácaras Urbanas	Zona de Chácaras Urbanas 1 **(ZCU-1)** [17]	20.000 - 40	10%	0,15	0,15	15	5	2	2	65% (permissível a 55% com "cota ambiental")	HU; HCH; In; C1; C2; C5; CSVB; I1.	HCT; CSE1; CSE2; C3; C4; CSS; CSG; I2	Todos os demais
		Zona de Chácaras Urbanas 2 **(ZCU-2)** [17]	5.000 - 40	30%	0,4	0,4	15	5	2	2	70% (permissível a 60% com "cota ambiental")	HU; HCH; HCT; In; C1; C2; C5; CSVB; I1.	CSE1; CSE2; C3; C4; CSS; CSG; I2	Todos os demais
		Zona de Chácaras Urbanas 3 **(ZCU-3)**	2.000- 25	40%	1,0	1,0	5	5	2	2	60% (permissível a 50% com "cota ambiental")	HU; HCH; HCT; In; C1; C2; C5; CSVB; I1.	CSE1; CSE2; C3; C4; CSS; CSG; I2	Todos os demais

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

3. REESTRUTURAÇÃO ECONOMICA INDUSTRIAL	3.1 Desenvolvimento Industrial I	Zona Industrial 1 **(ZI-1)** [4]	1.000-20	60%	1	1	7	3,5	2	2	20%	CSVB [11]; I1; I2; C5 [15]	In; I3 [16]	Todos os demais
	3.2 Desenvolvimento Industrial II	Zona Industrial 2 **(ZI-2)** [4]	5.000 - 50	60%	1	1	10	7	2	2	20%	CSVB [11]; -CSS [9]; CSG [10]; I1; I2; C5;	HCT; In; C1; C2[13]; - C3[14]; C4; CSE1;	Todos os demais
		Zona Industrial 3 **(ZI-3)** [4]	2.000 - 40	60%	1	1	10	5	2	2	20%	CSS [9]; CSG [10]; I1; I2; I3; C5	In; C1[12]; C2[13]; C3[14]; C4; CVSB [11]; CSE1	Todos os demais
4. ESTRUTURAÇÃO E EXPANSÃO URBANA	4.1 De Expansão Urbana	Zona Especial de Interesse Social - Produção **(ZEIS- P)**	250-10	50%	1,0	1,0	3	0 - 1,5 (com ab.)	4	4	20% (permissível a 10% com "cota ambiental")	HU; HCH; HCV; C1; C5; C2; CSVB [8].	In; HCT, C4; CSS; CSE1[7]; I1.	Todos os demais

NOTAS:

(1) Os parâmetros de Uso e Ocupação destas zonas deverão ser analisados caso a caso pelo Conselho da Cidade e Conselho do Meio Ambiente, devido às suas especificidades, devendo sempre observar o Plano de Manejo vigente.

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

(2) Mediante o instrumento da Transferência do Direito de Construir e/ou Outorga Onerosa do Direito de Construir.
(3) Ficam proibidas as atividades de motel nesta Zona.
(4) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos poderão ser ampliados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho da Cidade quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico.
(5) Exceto para as Atividades de: Canil, Gatil e outros; Criador de Animais Exóticos; Depósito e Comércio de Sucatas e Peças Usadas; Depósitos, Armazéns Gerais; Entrepostos, Cooperativas, Silos; Horto florestal, Viveiros de Mudas, Árvores e afins; Hospital Veterinário; Hotel para Animais; sendo estas Atividades proibidas.
(6) Exceto para a Atividade de Super e Hipermercado; sendo esta Atividade considerada permissíveis.
(7) Somente para as Atividades de: Comércio Varejista de Combustíveis; Comércio Varejista de Derivados de Petróleo; Posto de Gasolina; Posto de Venda de Gás Liquefeito. Sendo as demais Atividades proibidas.
(8) Exceto para as Atividades de: Laboratório e Oficina de Próteses em geral; Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos; Oficina Mecânica de Veículos, Máquinas e Equipamentos; sendo estas consideradas permissíveis.
(9) Somente para as Atividades de: Centros Comerciais; Comércio e Revenda de Bebidas; Locadora de bens móveis e afins; Sede de Empresas; Serv-Car, Locadoras de Veículos, Reboques e afins; Serviços de Lavagem de Veículos; e Serviços de Estofaria e congêneres; sendo todas demais Atividades proibidas.
(10) Somente para as Atividades de: Agenciamento de Cargas e Bens; Depósito e Comércio de Sucatas e Peças Usadas; Depósitos, Armazéns Gerais; Entrepostos, Cooperativas, Silos; Grandes Oficinas e Oficinas de Máquinas e Equipamentos Pesados; Marmorarias; Oficinas de Lataria e Pintura; e Serviços e Coleta de Lixo; sendo todas demais Atividades proibidas.
(11) Somente para as Atividades de: Oficina Mecânica de Veículos, Máquinas e Equipamentos; Comércio de Máquinas, Equipamentos e Ferragens; sendo todas demais Atividades proibidas.
(12) Somente para as atividades Comunitário 1 quando atreladas ao desenvolvimento de atividades industriais.
(13) Somente para as Atividades de: Auditório e Programas de Auditório; Cancha de Bocha, Cancha de Futebol; Casa de Culto, Templo Religioso; Centro e Estações de Comunicação ou Telecomunicações; Museu; Piscina Pública; Rádio e Estações retransmissoras; Sociedade Cultural; e Teatro; sendo todas demais Atividades proibidas.
(14) Somente para as Atividades de: Centro de Convenções, Centro de Exposições, Feiras, Congressos e congêneres; Centro e Pista de Treinamento esportivo; Centro e/ou Casa de Recreação, Animação, Festas e Eventos; Circo, Parque de Diversões, Diversão Pública, Centros de Lazer e congêneres; Estádio, Poliesportivo; Ginásios Poliesportivos; e Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, e Associações; sendo todas demais Atividades proibidas.

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

(15) Exceto cozinha industrial de alimentos. de ração e afins e indústria de panificação, sendo estes proibidos.

(16) Somente para as atividades de: Fundição de peças; Geração e Fornecimento de Energia Elétrica; Indústria de Abrasivo; Indústria de Água Mineral; Indústria de Beneficiamento; Indústria de Bobinamento de Transformadores; Indústria de Compensados e ou Laminados; Indústria de Madeira; Indústria de Mármore; Indústria de Produto Biotecnológicos; Indústria de Eletromecânica; Indústria Metalúrgica; e Reciclagem de Resíduo da Construção Civil, e desde que elaborados e aprovados por meio de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

(17) Pode ser adotado o instrumento da Regularização Fundiária Urbana (REURB) em área de ocupação consolidada até a publicação da lei do PDM.

(18) Para fins de regularização fundiária poderá ser adotado parâmetros de ocupação do solo específicos e de acordo com o projeto de regularização fundiária elaborado e aprovado pelo Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, podendo ser aplicada a Lei Federal nº 13.465/2017 ou outra que vier a substitui-la.

(19) Em qualquer das zonas, a partir do terceiro pavimento, incluso este, o afastamento mínimo deverá ser de 1,5m (um metro e meio).

(20) a) É vedada a ocupação do solo nesta zona quando de propriedade pública, exceto por edificações destinadas, exclusivamente, ao seu serviço de apoio e manutenção.

a) As áreas de propriedade particular classificadas como ZSA poderão ser parceladas, ocupadas e utilizadas, respeitados os parâmetros urbanísticos e as restrições legais previstas e assegurada sua preservação ou recuperação, mediante aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA e CONCIDADE.

b) A supressão de vegetação nesta zona dependerá de autorização do órgão municipal competente e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CODEMA, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico.

c) Os novos empreendimentos, assim como a reforma ou construção de novos pavimentos em edificações existentes, deverão ser objeto de licenciamento ambiental e/ou urbanístico e ficam condicionados à apresentação de estudo prévio de impacto ambiental e de laudo geotécnico, aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelo CONCIDADE.

d) É permissível o parcelamento do solo nesta zona, desde que apresentados estudos prévios de impacto ambiental e urbanístico, laudo geotécnico, a serem aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) de Timóteo.

(21) É permissível a fração mínima do lote de 1.000m² e testada mínima de 25m para condomínio de lotes.

(22) Nos lotes com habitações coletivas horizontais (HCH) permite-se o rebaixamento de guia (meio-fio) somente na metade da extensão de sua testada e limitado a no máximo 6 metros. Casos especiais poderão ser apresentados ao CONCIDADE que após análise e anuência, tolerará guias rebaixadas com extensões maiores.

(23) É permitida a aplicação do Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis (CAPS) nas zonas onde é prevista a utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, sendo limitado ao coeficiente máximo permitido em cada zona, e conforme estabelecido no Anexo IX

Avenida Acesita, 3230 - São José
Timóteo/MG – CEP 35182-132
pgm.timoteo@gmail.com
(31) 3847-4706

da presente Lei.

(24) A taxa de permeabilidade mínima poderá ser reduzida mediante adoção de mecanismos de contenção de águas pluviais conforme estabelecido pelo Anexo VIII da presente Lei.

(25) Nos lotes com testada para vias classificadas como estruturais, arteriais, coletoras, conectoras, panorâmicas e parques, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário em vigência, deverá ser obedecido o recuo conforme consta nesta tabela, sendo tolerado o recuo frontal de 3 m (três) metros nas demais vias.

Anexo V
Classificação, Definição e Relação de Usos do Solo

1. USO HABITACIONAL (H) – edificações destinadas à habitação permanente, Subclassificam-se em:

1.1. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (HU) – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família.

1.2. HABITAÇÃO COLETIVA HORIZONTAL (HCH) – edificação composta por mais de 01 unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

1.3. HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAL (HCV) – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

1.4. HABITAÇÃO COLETIVA TRANSITÓRIA (HCT) – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, Subclassificam-se em:

1.4.1. part-Hotel;
1.4.2. Pensão;
1.4.3. Hotel;
1.4.4. Motel.

2. USO INSTITUCIONAL (In) – edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público executivo, legislativo e judiciário, tais como: Prefeitura, Câmara de Vereadores, Fóruns, Ministério Público, entre outros.

3. USOS COMUNITÁRIOS (C) – destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Subclassificam-se em:

3.1. COMUNITÁRIO 1 (C1)
3.1.1. Ambulatório;
3.1.2. Assistência Social;
3.1.3. Berçário, Creche, Hotel para Bebês;
3.1.4. Biblioteca;
3.1.5. Casas de Saúde, Repouso e de Recuperação, Asilos e congêneres;
3.1.6. Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância;
3.1.7. Escola Especial;
3.1.8. Ginásios poliesportivos escolares.
3.2. COMUNITÁRIO 2 (C2)
3.2.1. Auditório e Programas de Auditório;
3.2.2. Boliche;
3.2.3. Campus Universitário;
3.2.4. Cancha de Bocha, Cancha de Futebol;
3.2.5. Casa de Culto, Templo Religioso;
3.2.6. Casa de Espetáculos Artísticos, *Boite*, Casa de *Shows* e afins;

3.2.7. Centro e Estações de Comunicação ou Telecomunicações;
3.2.8. Cinema;
3.2.9. Colônia de Férias;
3.2.10. Desfiles de Blocos Carnavalescos ou Folclóricos, Trios Elétricos e congêneres;
3.2.11. Estabelecimentos de Ensino de 1º, 2º e 3º Graus;
3.2.12. Clínicas, sanatórios, laboratórios de análise, ambulatórios, prontos-socorros, manicômios, casas de saúde, de repouso e de recuperação e congêneres;
3.2.13. Hospital;
3.2.14. Maternidade;
3.2.15. Museu;
3.2.16. Piscina Pública;
3.2.17. Rádio e Estações retransmissoras;
3.2.18. Ringue de Patinação;
3.2.19. Sociedade Cultural;
3.2.20. Teatro.

3.3. COMUNITÁRIO 3 (C3)
3.3.1. Autódromo, Kartódromo;
3.3.2. Centro de Convenções, Centro de Exposições, Feiras, Congressos e congêneres;
3.3.3. Centro de Equitação, Hipódromo;
3.3.4. Centro e Pista de Treinamento esportivo;
3.3.5. Centro e/ou Casa de Recreação, Animação, Festas e Eventos;
3.3.6. Circo, Parque de Diversões, Diversão Pública, Centros de Lazer e congêneres;
3.3.7. Corridas e competições de animais;
3.3.8. Estádio, Poliesportivo;
3.3.9. Ginásios Poliesportivos;
3.3.10. Rodeio;
3.3.11. Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, e Associações.

3.4. COMUNITÁRIO 4 (C4)
3.4.1. Antenas de Celulares, Retransmissão e congêneres;
3.4.2. Controle e Tratamento de Efluentes de qualquer natureza e de agentes físicos, químicos e biológicos;
3.4.3. Estação de Saneamento, Fornecimento e Tratamento de Água;
3.4.4. Estação de Tratamento de Esgoto;
3.4.5. Subestação de energia e afins.

3.5. COMUNITÁRIO 5 (C5)
3.5.1. Conservação e Recuperação Ambiental;
3.5.2. Educação Ambiental;
3.5.3. Parques de Lazer;
3.5.4. Parques Ecológicos;
3.5.5. Pesquisa Científica;
3.5.6. Atividades Turísticas.

4. **COMÉRCIO E SERVIÇO (CS)** – atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual. Subclassificam-se em:

4.1. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVB)

4.1.1. Academias;
4.1.2. Açougue;
4.1.3. Agência Bancária, Banco;
4.1.4. Agência de Câmbio, Corretagem, Seguros e afins;
4.1.5. Agência de Notícias, Sede de Jornal e afins;
4.1.6. Agência de Serviços Postais;
4.1.7. Armarinhos;
4.1.8. Atelier de Profissionais Autônomos;
4.1.9. Bar, Botequim e afins;
4.1.10. Bazar, Casa de Cigarros, Charutarias, Fumos e afins;
4.1.11. Bilhar, Snooker, Pebolim;
4.1.12. Borracharia;
4.1.13. Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria;
4.1.14. Casa de Banho, Ducha, Sauna, Massagem e congêneres;
4.1.15. Casa Lotérica;
4.1.16. Choperia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria;
4.1.17. Comércio de Material de Construção;
4.1.18. Comércio de Produtos Agropecuários e afins;
4.1.19. Comércio de Refeições Embaladas;
4.1.20. Comércio de Veículos e Acessórios;
4.1.21. Comércio Máquinas, Equipamentos e Ferragens;
4.1.22. Consultórios;
4.1.23. Drogaria, Ervanário, Farmácia;
4.1.24. Escritório de Comércio Varejista;
4.1.25. Escritórios Administrativos;
4.1.26. Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres;
4.1.27. Estacionamento Comercial;
4.1.28. Floricultura, Flores Ornamentais;
4.1.29. Fonografia ou Gravação de Sons ou Ruídos, inclusive Trucagem, Dublagem e Mixagem Sonora, Estúdio de Som e congêneres;
4.1.30. Frutaria e Fruteira;
4.1.31. Instituições Financeiras, de Crédito, Faturização (*Factoring*) e congêneres;
4.1.32. Instituto de Beleza, Salão de Beleza, Barbearia, Cabeleireiro, Manicure, Pedicure e congêneres;
4.1.33. Jogos Eletrônicos;
4.1.34. Laboratório e Oficina de Próteses em geral;
4.1.35. Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos;
4.1.36. Lanchonete;
4.1.37. Lavanderia;

4.1.38. Leiteria;
4.1.39. Livraria;
4.1.40. Locadora, Gravação e Distribuição de Filmes, DVD, Vídeo-Tapes e afins;
4.1.41. Mercado;
4.1.42. Mercearia, Hortifrutigranjeiros;
4.1.43. Montagem de Bijuterias;
4.1.44. Oficina Mecânica de Veículos, Máquinas e Equipamentos;
4.1.45. Ótica, Joalheria;
4.1.46. Panificadora;
4.1.47. Papelaria, Revistaria, Duplicação de Documentos e afins;
4.1.48. Pastelaria;
4.1.49. Posto de Venda de Pães;
4.1.50. Prestação de Serviços Técnicos, Administrativos, Consultoria, Assessoria, Financeiro e afins;
4.1.51. Profissionais Autônomos;
4.1.52. Relojoaria;
4.1.53. Restaurante, Rotisseria;
4.1.54. Serviços de Datilografia, Digitação, Estenografia, Secretaria em Geral, Resposta Audível, Redação, Edição, Interpretação, Revisão, Tradução, Apoio e Infraestrutura Administrativa e afins;
4.1.55. Sorveteria.

4.2. COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS)
4.2.1. Agência de Publicidade e Propaganda;
4.2.2. Agência de Turismo, Passeios, Viagens, Excursões, Hospedagens e afins;
4.2.3. Buffet com Salão de Festas
4.2.4. Centros Comerciais;
4.2.5. Comércio e Revenda de Bebidas;
4.2.6. Edifícios de Escritórios;
4.2.7. Empresa ou Estabelecimento de Vigilância ou Segurança pessoal ou de bens;
4.2.8. Entidades Financeiras;
4.2.9. Escritório de Comércio Atacadista;
4.2.10. Imobiliárias;
4.2.11. Locadora de bens móveis e afins;
4.2.12. Lojas de Departamentos;
4.2.13. Produtora de Eventos, Espetáculos e congêneres;
4.2.14. Produtora de Imagem, Som, Vídeo e afins;
4.2.15. Sede de Empresas;
4.2.16. Serv-Car, Locadoras de Veículos, Reboques e afins;
4.2.17. Serviços de Estofaria e congêneres;
4.2.18. Serviços de Lavagem de Veículos;
4.2.19. Serviços Públicos;
4.2.20. Super e Hipermercados.

4.3. COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (CSG)
4.3.1. Agenciamento de Cargas e Bens;

4.3.2. Agenciamento Marítimo e afins;
4.3.3. Canil, Gatil e outros;
4.3.4. Comércio Atacadista;
4.3.5. Comércio Varejista de Grande Equipamentos;
4.3.6. Criador de Animais Exóticos;
4.3.7. Depósito e Comércio de Sucatas e Peças Usadas;
4.3.8. Depósitos, Armazéns Gerais;
4.3.9. Entrepostos, Cooperativas, Silos;
4.3.10. Estamparias;
4.3.11. Grandes Oficinas e Oficinas de Máquinas e Equipamentos Pesados;
4.3.12. Horto florestal, Viveiros de Mudas, Árvores e afins;
4.3.13. Hospital Veterinário;
4.3.14. Hotel para Animais;
4.3.15. Impressoras, Editoras, Gráficas e similares;
4.3.16. Marmorarias (loja de artigos de mármores e granito);
4.3.17. Oficinas de Lataria e Pintura;
4.3.18. Serviços e Coleta de Lixo;
4.3.19. Terminais Rodoviários, Ferroviários, Metroviários, Rodoferroviários, Movimentação de Passageiros e congêneres.

4.4. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (CSE1)
4.4.1. Comércio de Fogos de Artifício;
4.4.2. Comércio e Depósito de matéria-prima Mineral;
4.4.3. Comércio Varejista de Combustíveis;
4.4.4. Comércio Varejista de Derivados de Petróleo;
4.4.5. Posto de Gasolina;
4.4.6. Posto de Venda de Gás Liquefeito;
4.4.7. Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos de Empresa;
4.4.8. Serviços Portuários, Aeroportuários e afins;
4.4.9. Transportadoras e Empresas de Ônibus e Frotas de Veículos Pesados.

4.5. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2 (CSE2)
4.5.1. Capela Mortuária;
4.5.2. Casa Funerária e Serviços correlatos;
4.5.3. Cemitério;
4.5.4. Crematório de Corpos e/ou Restos Mortais de qualquer espécie;
4.5.5. Incineração de quaisquer Resíduos;
4.5.6. Ossário.

5. USO INDUSTRIAL (I) – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos. Subdivide-se em:

5.1. INDÚSTRIA TIPO 1 (I1) – atividades industriais, de pequeno porte, no âmbito da economia familiar, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

5.1.1. Confecção de Cortinas;
5.1.2. Fabricação e Restauração de Vitrais;
5.1.3. Malharia;
5.1.4. Fabricação de:

5.1.4.1 Absorventes;
5.1.4.2 Acessórios do Vestuário;
5.1.4.3 Acessórios para animais;
5.1.4.4 Adesivos;
5.1.4.5 Aeromodelismo;
5.1.4.6 Artigos de Artesanato;
5.1.4.7 Artigos de Bijuteria;
5.1.4.8 Artigos de Colchoaria;
5.1.4.9 Artigos de Cortiça;
5.1.4.10 Artigos de Couro;
5.1.4.11 Artigos de Decoração;
5.1.4.12 Artigos de Joalheria;
5.1.4.13 Artigos de Pele;
5.1.4.14 Artigos para Brinde;
5.1.4.15 Artigos para Cama, Mesa e Banho;
5.1.4.16 Bengalas;
5.1.4.17 Bolsas;
5.1.4.18 Bordados;
5.1.4.19 Calçados;
5.1.4.20 Capas para Veículos;
5.1.4.21 Clichês;
5.1.4.22 Etiquetas;
5.1.4.23 Fraldas;
5.1.4.24 Gelo;
5.1.4.25 Guarda-chuva;
5.1.4.26 Guarda-sol;
5.1.4.27 Material Didático;
5.1.4.28 Material Ótico;
5.1.4.29 Mochilas;
5.1.4.30 Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos;
5.1.4.31 Pastas Escolares;
5.1.4.32 Perucas e Cabeleiras;
5.1.4.33 Produtos Alimentícios;
5.1.4.34 Produtos Desidratados;
5.1.4.35 Produtos Naturais;
5.1.4.36 Relógio;
5.1.4.37 Rendas;
5.1.4.38 Roupas;
5.1.4.39 Sacolas;
5.1.4.40 Semijóias;
5.1.4.41 Sombrinhas;
5.1.4.42 Suprimentos para Informática.

5.2. INDÚSTRIA TIPO 2 (I2) – atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos:
5.2.1. Cozinha Industrial;
5.2.2. De Alimentos;
5.2.3. De Ração e afins;
5.2.4. Fiação;
5.2.5. Funilaria;
5.2.6. Indústria de Panificação;
5.2.7. Indústria Gráfica;
5.2.8. Indústria Tipográfica;
5.2.9. Serralheria;
5.2.10. Fabricação de:

5.2.10.1. Acabamentos para Móveis;
5.2.10.2. Acessórios para Panificação;
5.2.10.3. Acumuladores Eletrônicos;
5.2.10.4. Agulhas;
5.2.10.5. Alfinetes;
5.2.10.6. Anzóis;
5.2.10.7. Aparelhos de Medidas;
5.2.10.8. Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos;
5.2.10.9. Aparelhos Ortopédicos;
5.2.10.10. Artefatos de Bambu;
5.2.10.11. Artefatos de Cartão;
5.2.10.12. Artefatos de Cartolina;
5.2.10.13. Artefatos de Junco;
5.2.10.14. Artefatos de Lona;
5.2.10.15. Artefatos de Papel e Papelão;
5.2.10.16. Artefatos de Vime;
5.2.10.17. Artigos de Caça e Pesca;
5.2.10.18. Artigos de Carpintaria;
5.2.10.19. Artigos de Esportes e Jogos Recreativos;
5.2.10.20. Artigos Diversos de Madeira;
5.2.10.21. Artigos Têxteis;
5.2.10.22. Box para Banheiros;
5.2.10.23. Brochas;
5.2.10.24. Capachos;
5.2.10.25. Churrasqueiras;
5.2.10.26. Componentes Eletrônicos;
5.2.10.27. Componentes e Sistemas da Sinalização;
5.2.10.28. Cordas e Barbantes;
5.2.10.29. Cordoalha;
5.2.10.30. Correias;
5.2.10.31. Cronômetro e Relógios;
5.2.10.32. Cúpulas para *Abajur*;
5.2.10.33. Embalagens;
5.2.10.34. Espanadores;
5.2.10.35. Escovas;
5.2.10.36. Esquadrias;
5.2.10.37. Estandes para tiro ao Alvo;
5.2.10.38. Estofados para Veículos;
5.2.10.39. Estopa;
5.2.10.40. Fitas Adesivas;
5.2.10.41. Formulário Contínuo;
5.2.10.42. Instrumentos Musicais;
5.2.10.43. Instrumentos Óticos;
5.2.10.44. Lareiras;
5.2.10.45. Lixas;
5.2.10.46. Luminárias;
5.2.10.47. Luminárias para *Abajur*;
5.2.10.48. Luminosos;
5.2.10.49. Materiais Terapêuticos;
5.2.10.50. Molduras;
5.2.10.51. Móveis;
5.2.10.52. Móveis de Vime;
5.2.10.53. Painéis e Cartazes Publicitários;
5.2.10.54. Palha de Aço;
5.2.10.55. Palha Trançada;
5.2.10.56. Paredes Divisórias;
5.2.10.57. Peças e Acessórios e Material de Comunicação;
5.2.10.58. Peças para Aparelhos Eletroeletrônico e Acessórios;
5.2.10.59. Persianas;
5.2.10.60. Pincéis;
5.2.10.61. Portas e Divisões Sanfonadas;
5.2.10.62. Portões Eletrônicos;
5.2.10.63. Produtos Alimentícios com Forno a Lenha;
5.2.10.64. Produtos Veterinários;
5.2.10.65. Sacarias;
5.2.10.66. Tapetes;
5.2.10.67. Tecelagem;
5.2.10.68. Toldos;
5.2.10.69. Varais;
5.2.10.70. Vassouras.

5.3. INDÚSTRIA TIPO 3 (I3) – atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de Obras, Habitação e Serviços Urbanos e disposição dos resíduos gerados:

5.3.1. Destilação de Álcool;

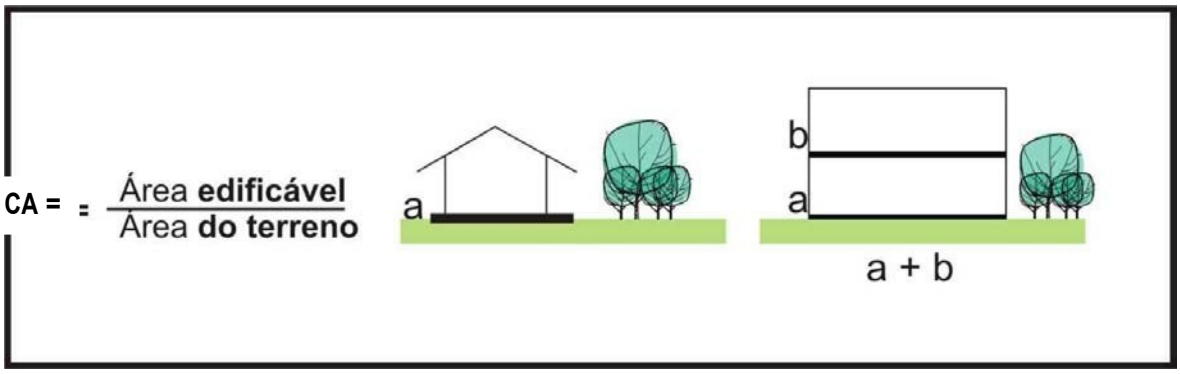
5.3.2. Entrepostos de Madeira para Exportação;
5.3.3. Extração Mineral;
5.3.4. Frigorífico;
5.3.5. Fundição de Peças;
5.3.6. Fundição de Purificação de Metais Preciosos;
5.3.7. Fundições e Metalúrgicas;
5.3.8. Geração e Fornecimento de Energia Elétrica;
5.3.9. Indústria Cerâmica;
5.3.10. Indústria de Abrasivo;
5.3.11. Indústria de Águas Minerais;
5.3.12. Indústria de Artefato de Amianto;
5.3.13. Indústria de Artefatos de Cimento;
5.3.14. Indústria de Beneficiamento;
5.3.15. Indústria de Bobinamento de Transformadores;
5.3.16. Indústria de Compensados e/ou Laminados;
5.3.17. Indústria de Fogos de Artifício;
5.3.18. Indústria de Fumo;
5.3.19. Indústria de Implementos Rodoviários e Agrícolas;
5.3.20. Indústria de Madeira;
5.3.21. Indústria de Mármore;
5.3.22. Indústria de Plástico;
5.3.23. Indústria de Pneus, Recapagem e afins;
5.3.24. Indústria de Produtos Biotecnológicos;
5.3.25. Indústria Eletromecânica;
5.3.26. Indústria Granito;
5.3.27. Indústria Mecânica;
5.3.28. Indústria Metalúrgica;
5.3.29. Indústria Petroquímica;
5.3.30. Montagem de Veículos;
5.3.31. Olarias;
5.3.32. Pesquisa, Perfuração, Cimentação, Perfilagem, Concretação, Testemunhagem, Estimulação e outros Serviços Relacionados com a Exploração e Explotação de Petróleo, Gás Natural e de outros Recursos Minerais;
5.3.33. Produção de Óleos vegetais e outros Produtos da Destilação da Madeira;
5.3.34. Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
5.3.35. Reciclagem de Plástico;
5.3.36. Reciclagem de Resíduos da Construção Civil;
5.3.37. Reciclagem de Sucatas Metálicas;
5.3.38. Reciclagem de Sucatas não Metálicas;
5.3.39. Reciclagem e compostagem de Resíduos de Limpa Fossas, Lavanderias Industriais e afins;
5.3.40. Recuperação de Resíduos Têxteis;
5.3.41. Refinação de Sal de Cozinha;
5.3.42. Secagem e Salga de Couro e Peles;
5.3.43. Segmentação de Aço;

5.3.44. Sinterização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque;
5.3.45. Tanoaria;
5.3.46. Têmpera de Aço;
5.3.47. Têxtil.

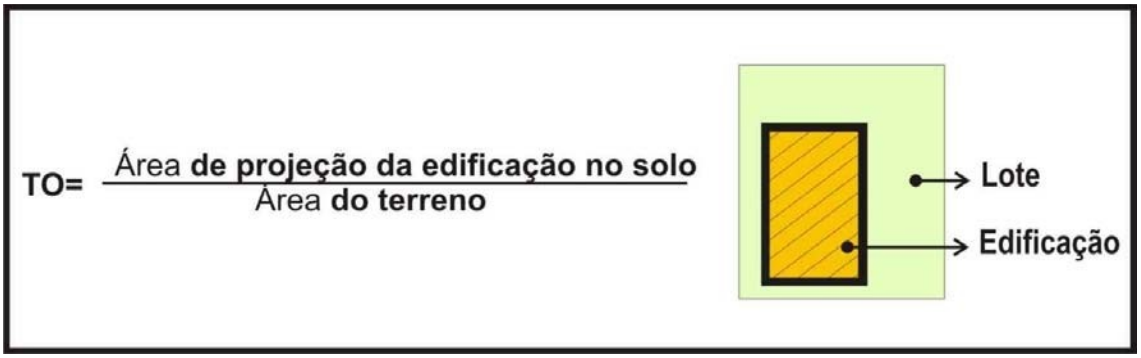
* Na eventualidade de omissão do presente anexo quanto a uma atividade o CONCIDADE emitirá deliberações normativas que poderão incluir, excluir ou alterar as atividades constantes.

Anexo VI
Parâmetros de Ocupação do Solo – conceitos

• **Coeficiente básico de aproveitamento**: Determina o potencial construtivo do lote. É a relação entre a área do lote e a área total construída. Exemplo: Se o Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico para determinado lote é 1, a área deste é 500m² e a área da base da edificação é 250m², poderão ser construídos 2 pavimentos. Portanto, para esse caso, a soma das áreas dos pavimentos é igual à área do lote.

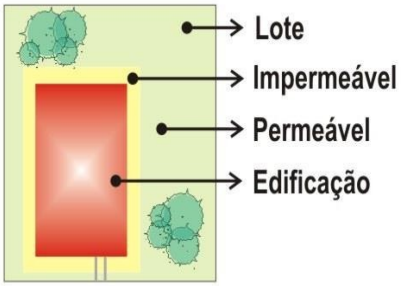


• **Taxa de ocupação máxima:** É a relação entre a área do lote e a ocupação da edificação no terreno. Por exemplo, se a Taxa de Ocupação Máxima é de 50% e o lote possui 1000m², a área máxima de ocupação da edificação no terreno deverá ser de 500m².

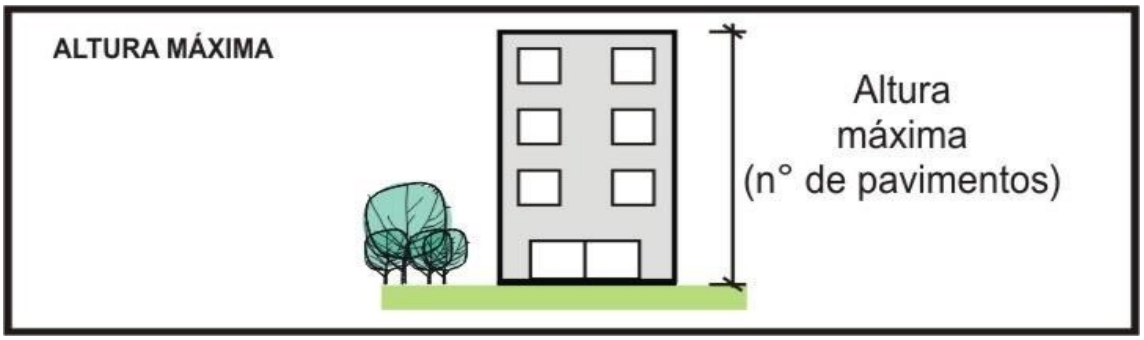


• **Taxa mínima de permeabilidade:** é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote. Como, por exemplo, a Taxa de Permeabilidade Mínima é de 0,2 (20%) e o lote possui área de 600m², deverá ser destinada à área de no mínimo 120m² para superfície permeável. Vale destacar que, dentre os parâmetros atuais de ocupação do solo em Timóteo, não há a previsão de área mínima de permeabilidade, cuja proposta atual está, portanto, inserindo no rol de elementos da lei municipal.

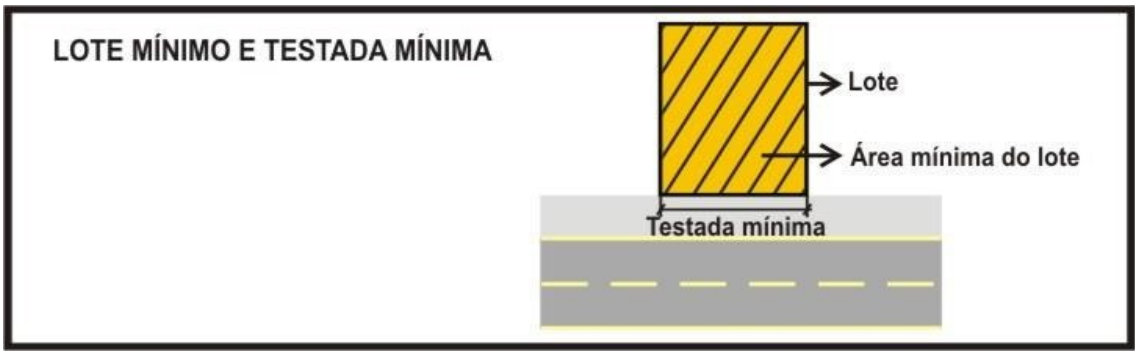
$$TP = \frac{\text{Área } \textbf{permeável}}{\text{Área } \textbf{do terreno}}$$



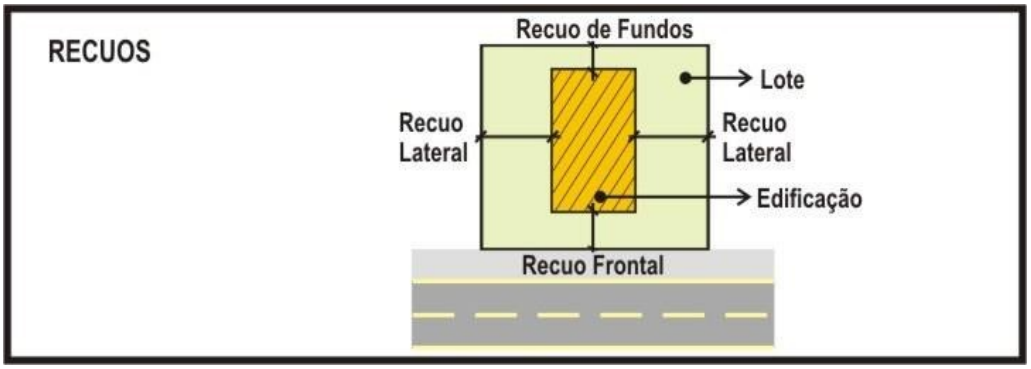
• **Número máximo de pavimentos:** corresponde à altura máxima permitida para a edificação em uma determinada zona. Também é chamado de Gabarito, cuja quantificação costuma ser expressa em número de pavimentos.



• **Lote mínimo e testada mínima:** lote mínimo é a área mínima permitida para um lote em uma determinada zona. Testada Mínima é a medida mínima permitida para o lote em sua largura, no nível da rua. Tais medidas devem existir e se correlacionar para evitar a produção de lotes excessivamente estreitos, ou seja, com testada curta e profundidade longa.

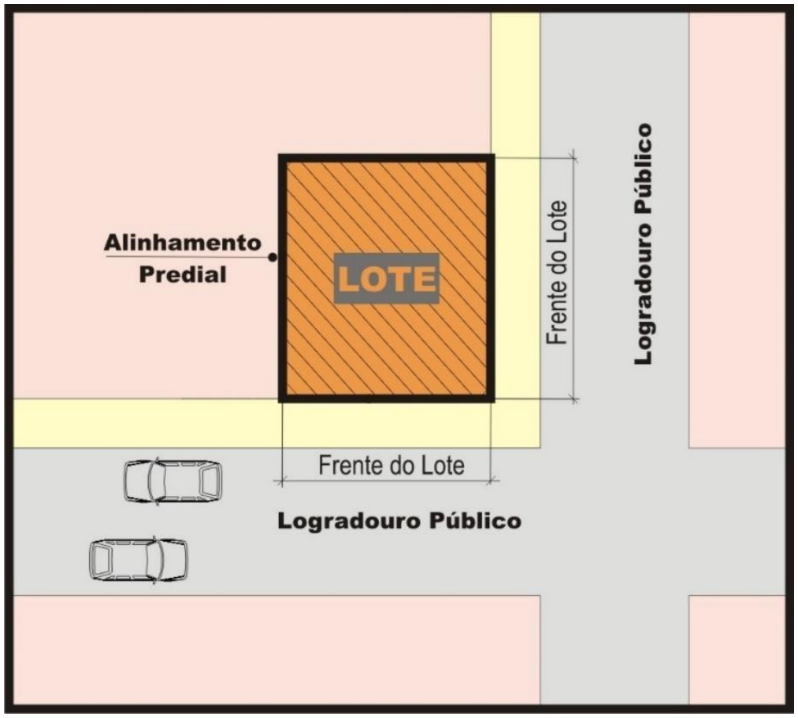


• **Afastamentos / Recuos:** são os afastamentos obrigatórios da edificação com as divisas do lote (fundos e laterais) e com a frente do mesmo. Distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote e os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos.

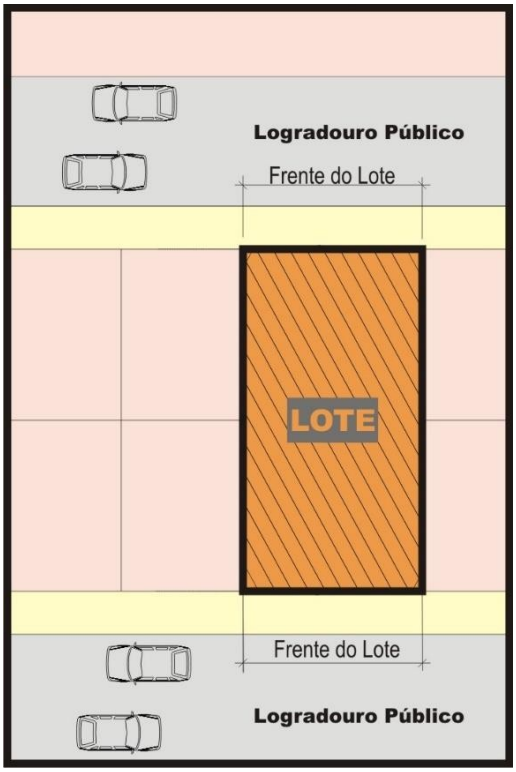


Casos especiais de recuos: pode ocorrer a presença de lotes com características particulares como lotes de esquina, lotes de formato irregular, lotes com duas ou mais frentes, entre outros casos, como apresentados nas figuras a seguir.

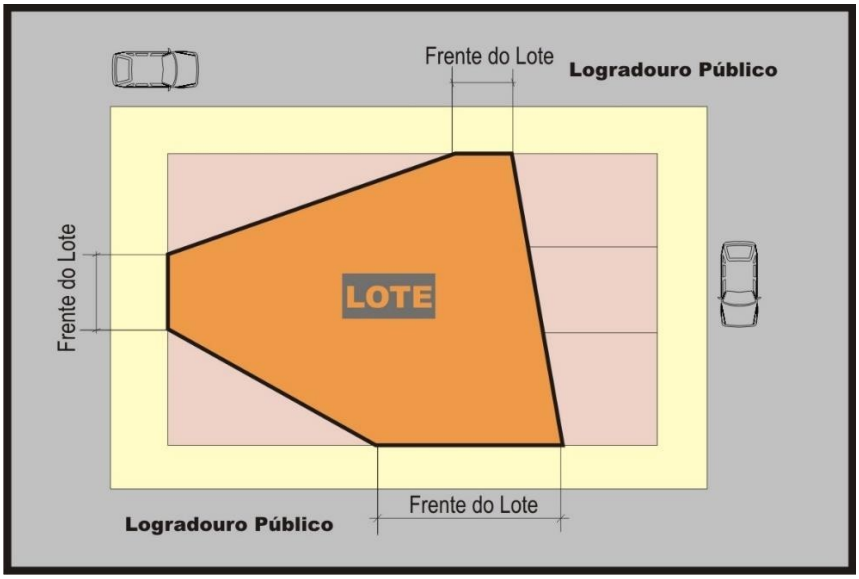
a) **Lotes de esquina resultando em duas frentes.**



b) Lotes de meio de quadra com duas frentes.



c) Lote de geometria irregular resultando em várias frentes



Anexo VII

Cota Ambiental a partir de Mecanismos de Contenção de Águas Pluviais (CA- MCAP) Cota Ambiental a partir de Mecanismos de Contenção de Águas Pluviais (CAMCAP)

COTA AMBIENTAL A PARTIR DE MECANISMOS DE CONTENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS	
PRÁTICAS	**FATOR DE REDUÇÃO**
Pavimento semi-permeável sem vegetação (piso drenante) [4]	2%
Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural [5]	3%
Preservação de maciço arbóreo existente [3]	
Implantação de projetos de recuperação de áreas degradadas	
Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm [1]	
Cobertura Verde com espessura de substrato superior a 40 cm [2]	
Caixas de captação e drenagem [6]	5%
Poço de infiltração de águas pluviais [7]	7%

Notas:

[1] Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40cm: área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada de solo para plantio de vegetação de no mínimo 40cm (quarenta centímetros) de espessura.

[2] Cobertura Verde com espessura de substrato superior a 40 cm: área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura maior do que 40cm (quarenta centímetros);

[3] Maciço arbóreo: agrupamento com no mínimo 15 (quinze) arvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, que guardam relação entre si e as demais espécies vegetais do local, tendo uma área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) de projeção contínua de copa;

[4] Pavimento semipermeável sem vegetação (piso drenante): pavimentos que por sua constituição e forma de instalação não promovam a impermeabilização total do solo, seja pelo uso de juntas secas, seja pela constituição porosa de cada peça, permitindo a infiltração de água;

[5] Pavimento semipermeável com vegetação sobre solo natural: pavimento vazado que permite o plantio de forração, geralmente grama, permitindo a infiltração de água no solo através de suas juntas. Para ser considerado como pavimento semipermeável, a área correspondente ao percentual efetivo de permeabilidade deverá ser no mínimo de 50% (cinquenta por cento) de cada peça.

[6] Caixa de captação e drenagem: sistema de reservatórios não infiltrantes e estruturas implantadas no lote com o objetivo abater e retardar o pico da vazão de saída das águas pluviais que incidem sobre o lote
.

[7] Poço de infiltração de águas pluviais: consiste em escavação simples, que pode conter um material de enchimento ou ser suportadas por um paramento rígido e permeável e que estão envolvidas por uma camada granular, que têm por objetivo promover a infiltração do escoamento pluvial.

Anexo VIII
Cota Ambiental a partir de Mecanismos de Contenção de Águas Pluviais (CA- MCAP) - Forma de Verificação, Fiscalização e Aprovação para Fins de Habite-se

1. Projeto: na aprovação do projeto, o responsável técnico deverá indicar os mecanismos de retardo e contenção de águas pluviais e preencher um quadro que irá compor a memória de cálculo de área edificada, informando os mecanismos que serão adotados e os percentuais potenciais que serão incrementados no cálculo da taxa de permeabilidade mínima final. Nesta etapa deverão ser apresentados os projetos de caixa de captação e drenagem e/ou poço de infiltração, acompanhado do documento e assinatura de responsabilidade técnica, quando propostos. Na solicitação do habite-se, deverá ser informado o cumprimento ou não dos mecanismos informados quando da aprovação do projeto. São informações que devem ser inseridas no projeto arquitetônico da edificação.

2. Documentação Comprobatória: notas fiscais de compra de serviços e equipamentos que comprovem a execução dos mecanismos adotados devem ser apresentadas na solicitação do habite-se, constando no corpo da nota o local de utilização do material ou serviço. Serviços técnicos especializados dever ser comprovados mediante a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional autor do serviço.

3. Fiscalização *in loco*: as instalações e obras realizadas que identificam os mecanismos adotados serão verificadas em visita realizada pelo fiscal municipal. A verificação se dará através de registro fotográfico com data e hora e imagem georreferenciada do local da obra, para fins comprobatórios.

A verificação dos mecanismos adotados se dará através da utilização de um ou mais critérios, conforme o caso. No caso de não realização de quaisquer dos mecanismos informados na aprovação do projeto, será dado prazo ao requerente para correção de irregularidade, sob pena de aplicação de multa relativa ao não cumprimento dos mecanismos informados, cujo valor será calculado sobre o fator de redução da taxa de permeabilidade multiplicado por 50 UFM. O prazo para a correção da irregularidade será de até 90 (noventa) dias, definido pelo órgão municipal de planejamento e análise técnica.

Anexo IX
Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis (CAPS)

COEFICIENTE ADICIONAL A PARTIR DE PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS (CAPS)	
PRÁTICAS	**CAPS**
Aplicação de piso tátil em calçadas	0,1
Aplicação de sinalização tátil nas áreas de uso comum	
Bacia sanitária com caixa acoplada e mecanismo de duplo acionamento	
Controle de iluminação das áreas comuns externa por sensor ou temporizador	
Iluminação natural nas áreas coletivas de circulação ou escadas	
Sistema automático de acionamento das lâmpadas nas áreas comuns	
Ventilação cruzada em ambientes de permanência prolongada	
Calçadas verdes: arborização urbana e passeio permeável	0,2
Destinação de áreas para acréscimo de largura de calçadas	
Fachada ativa	
Infiltração de águas pluviais	
Recuperação de áreas degradadas	
Aproveitamento de águas pluviais	0,3
Proteção de nascentes	
Sistema de aquecimento solar de água	
Redução de taxa de ocupação	0,4
Reuso de água servidas domésticas	
Sistema de energia elétrica fotovoltaica	
Adoção de telhado verde	0,5
Isolamento térmico nas fachadas de maior insolação	
Utilização integrada de fontes renováveis de energia (solar, fotovoltaica etc.)	

Anexo X
Forma de Verificação, Fiscalização e Aprovação para Fins de Habite-se

1. Projeto: na aprovação do projeto, o responsável técnico deverá indicar as práticas detectáveis e preencher um quadro que irá compor a memória de cálculo de área edificada, informando as práticas que serão adotadas e os potenciais adicionais que serão incrementados no cálculo do coeficiente de aproveitamento final. Na solicitação do "habite-se", deverá ser informado o cumprimento ou não das práticas informadas quando da aprovação do projeto. São informações que devem ser inseridas no projeto arquitetônico da edificação.

2. Documentação Comprobatória: notas fiscais de compra de serviços e equipamentos que comprovem a execução das práticas adotadas devem ser apresentadas na solicitação do habite-se, constando no corpo da nota o local de utilização do material ou serviço. Serviços técnicos especializados devem ser comprovados mediante a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional autor do serviço.

3. Fiscalização *in loco*: as instalações e obras realizadas que identificam as práticas sustentáveis adotadas serão verificadas em visita realizada pelo fiscal municipal. A verificação se dará através de registro fotográfico com data e hora e imagem georreferenciada do local da obra, para fins comprobatórios.

A verificação das práticas adotadas se dará através da utilização de um ou mais critérios, conforme o caso. No caso de não realização de quaisquer das práticas informadas na aprovação do projeto, será dado prazo ao requerente para correção de irregularidade, sob pena de aplicação de multa relativa ao não cumprimento das práticas informadas, cujo valor será calculado sobre o potencial incrementado ao coeficiente de aproveitamento básico, multiplicado por 50 UFM. O prazo para a correção da irregularidade será de até 90 (noventa) dias, definido pelo órgão municipal de planejamento e análise técnica.

MENSAGEM N.º 040, DE 14 DE AGOSTO DE 2024.

Ilustre Presidente da Câmara Municipal de Timóteo

Nobres Vereadores

Com nossos cordiais cumprimentos, serve o presente para remeter apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do solo no Município de Timóteo e assim sendo, estabelece as regras e os parâmetros para o uso do solo em cada área urbana.

Esclarece-se que o zoneamento consiste na divisão do território urbano em diferentes zonas, cada uma com características e regras específicas, traduzindo-se em zonas residenciais, comerciais, industriais, verdes, entre outras.

Dessa forma, a proposta em tela desempenha um papel crucial na organização do espaço urbano, trazendo diversos benefícios, tais como evitar a ocupação desordenada, garantir a qualidade de vida população a partir da delimitação de usos, proteger o patrimônio histórico e cultural e proporcionar segurança jurídica aos proprietários de imóveis, evitando conflitos e litígios.

Ressalta-se, outrossim, que durante o processo de revisão da Lei de Zoneamento, ora apresentada, esta Administração Municipal contou com a participação ativa de diferentes setores da sociedade, promoveu diálogo entre os diferentes atores envolvidos no processo, além de balizar-se em critérios técnicos apontados pela assessoria técnica contratada, de sorte que as adaptações, ora promovidas, acompanhe às novas realidades e demandas da sociedade.

Com isso, firmes no compromisso de construir uma cidade mais justa, equitativa e resiliente, enfrentando os desafios que emergem ante a pauta do desenvolvimento sustentável, apresentamos o presente Projeto de Lei e pugnamos aos nobres edis pela sua aprovação.

Douglas Willkys

Prefeito de Timóteo