APRESENTAÇÃO

O presente documento é parte integrante do processo de elaboração do Plano Diretor do município de Carmo do Paranaíba. A elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo incorpora as alterações incluídas na Minuta de Lei do Plano Diretor que foram validadas na Audiência Pública realizada em 13 de agosto de 2024. Assim, a presente proposta de alteração na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo será objeto de apreciação pela Câmara Municipal dos Vereadores do município de Carmo do Paranaíba, Minas Gerais.

Sumário

TÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES....5
TÍTULO II. DO ZONEAMENTO E MACROZONEAMENTO....10
CAPÍTULO I. DAS ZONAS URBANAS....10
Seção I. Zona Residencial 1 – ZR 1....11
Seção II. Zona Residencial 2 – ZR 2....11
Seção III. Zona de Uso Misto – ZUM....12
Seção IV. Faixa de Adensamento de Uso Misto – FAUM....12
Seção V. Zona de Atividade Industrial – ZAI....12
Seção VI. Zona de Preservação Ambiental – ZPA....12
Seção VII. Zona de Espaços Livres – ZEL....13
Seção VIII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS....13
Seção IX. Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM....13
Seção X. Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH....13
Seção XI. Zona de Ocupação Especial – ZOE....14
Seção XII. Zona de Expansão Urbana 1 – ZEURB 1....14
Seção XIII. Zona de Expansão Urbana 2 – ZEURB 2....14
Seção XIV. Zona de Expansão Urbana 3 – ZEURB 3....14
Seção XV. Zona de Expansão Industrial 1 – ZEI 1....15
Seção XVI. Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2....15
CAPÍTULO II. DA ZONA RURAL....15
TÍTULO III. DA REABILITAÇÃO URBANA AMBIENTAL....16
TÍTULO IV. DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO....17
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO....17
CAPÍTULO II. DAS CATEGORIAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO....18
Seção I. Dos Tipos de Uso e Atividades....18
Seção II. Da Restrição dos Usos....19
Seção III. Da Classificação dos Usos e Atividades....20
Seção IV. Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodo....21
Seção V. Dos Empreendimentos e Atividades Geradoras de Impacto....23
CAPÍTULO III. DOS REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO....23
Seção I. Das Disposições Gerais....23
Seção II. Da Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo....24
Seção III. Do Alvará de Autorização....24
Seção IV. Do Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística – GIAU....25
CAPITULO IV. DO CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO....26
Seção I. Das Disposições Gerais....26
Seção II. Dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo....26
Subseção I. Do Coeficiente de Aproveitamento....27
Subseção II. Dos Afastamentos Mínimos (frontal / lateral / fundos)....28
Subseção III. Das Áreas Destinadas para Vagas de Estacionamento....30
Seção III. Dos Instrumentos Urbanísticos....32
Subseção I. Do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano....32
Subseção II. Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios....35
Subseção III. Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo....36
Subseção IV. Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública....37
Subseção V.Do Consórcio Imobiliário....38

Subseção VI. Do Direito de Preempção....39
Subseção VII. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir....41
Subseção VIII. Da Operação Urbana Consorciada....42
Subseção IX. Da Transferência do Direito de Construir....45
Subseção X. Do Direito de Superfície....47
Subseção XI. Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança....48
TÍTULO V. DO SISTEMA VIÁRIO....54
TÍTULO VI. DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO....57
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS....57
CAPÍTULO II. DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO....59
CAPÍTULO III. DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS....63
CAPÍTULO IV. DAS QUADRAS E LOTES....65
CAPÍTULO V. DO PROCESSO DE PARCELAMENTO....67
CAPÍTULO VI. DO REGISTRO DOS LOTEAMENTOS....72
CAPÍTULO VII. DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS....73
CAPÍTULO VIII. DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES....74
TÍTULO VII. DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS....76
ANEXO I. MAPA DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE MUNICIPAL....79
ANEXO II. MAPA DO ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE QUINTINOS....80
ANEXO III. QUADRO DAS CATEGORIAS, SUBCATEGORIAS E CÓDIGOS DOS USOS DO SOLO....81
ANEXO IV. QUADRO DE CORRELAÇÃO ENTRE USOS DO SOLO E AS DIFERENTES ZONAS DELIMITADAS PARA A MACROZONA URBANA....83
ANEXO V. MATRIZ DE INTERAÇÃO ENTRE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E O ZONEAMENTO....84
ANEXO VI. QUADRO DE AFASTAMENTOS MÍNIMOS PARA DIVISAS LATERAIS E DE FUNDOS DAS EDIFICAÇÕES LOCALIZADAS NA MACROZONA URBANA....86
ANEXO VII. QUADRO DE AFASTAMENTOS MÍNIMOS PARA AS EDIFICAÇÕES DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL LOCALIZADAS NA MACROZONA URBANA....87
ANEXO VIII. VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE ACORDO COM USO/ATIVIDADE DESENVOLVIDA....88
CRÉDITOS INSTITUCIONAIS....89

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° _____ DE ____ DE _____
DE 2024.

Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Carmo do Paranaíba, e dá outras providências.

O Prefeito do município de Carmo do Paranaíba, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, submete à Câmara Municipal o seguinte projeto de Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regula os loteamentos, desmembramentos e remembramentos na área urbana do Município, bem como classifica e regulamenta o uso do solo urbano, especialmente quanto às atividades permitidas e às densidades, obedecendo às diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, no Plano Diretor de Carmo do Paranaíba, no Estatuto da Cidade, garantindo o cumprimento dos seguintes princípios:

I – função social da propriedade urbana e da cidade;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

IX – gestão democrática da cidade.

Art. 2º As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões.

Art. 3º O loteamento em qualquer área do território do Município estará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta Lei, no que se refere a vias de comunicação, a sistema de

águas e esgotos, a áreas verdes, a locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental.

Art. 4º As normas estabelecidas na presente Lei têm como objetivos:

I – definirem critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II – estabelecerem e controlarem densidades demográficas e de ocupação de solo urbano e rural, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

III – permitirem a multiplicidade de usos do solo;

IV – controlarem os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;

V – coibirem processos de valorização fundiária decorrentes exclusivamente dos usos permitidos e proibidos;

VI – combaterem a exclusão socioterritorial no Município;

VII – combaterem a especulação imobiliária.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – Macrozoneamento: instrumento legal de planejamento urbano que compõe o Plano Diretor e divide o território em grandes zonas, estabelecendo diretrizes gerais de uso e ocupação do solo.

II – Zoneamento: é um instrumento legal de planejamento urbano que compõe o Plano Diretor a partir de características e necessidades identificadas no território, de forma a organizar a cidade em zonas nas quais se aplicam parâmetros urbanísticos específicos;

III – Perímetro Urbano: é a delimitação do conjunto de áreas de expansão e áreas urbanas consolidadas destinadas a regular o parcelamento, o uso e a ocupação do solo na Sede Municipal e no distrito de Quintinos;

IV – Área Urbana Consolidada: é aquela onde se localiza a Sede Municipal e o distrito de Quintinos, compreendendo as áreas efetivamente utilizadas para fins urbanos, nas quais os recursos naturais, em função da urbanização, foram alterados ou suprimidos, compreendendo as áreas já parceladas e as glebas destinadas ao crescimento urbano, que ainda não foram objeto de parcelamento do solo;

V – Áreas de Expansão: áreas delimitadas pelas Zonas de Expansão Urbanas sob as quais se destinam o fomento e desenvolvimento de parcelamentos do solo através de loteamentos para fins residenciais e serviços de moradia, com alta densidade habitacional e construtiva;

VI – Regularização Fundiária Sustentável: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

VII – Regularização Fundiária de Interesse Social: é a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público;

VIII – Área de Recreação: é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, como praças, bosques e parques;

IX – Locais de Uso Institucional: são as áreas reservadas a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração e culto;

X – Quadra: é a área do lote delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção;

XI – Quadra Normal: é a quadra caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila de lotes justapostos de profundidade padrão;

XII – RN - Referência de Nível: é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

XIII – Gleba: é o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIV – Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento;

XV – Unidade Autônoma: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

XVI – Fração Ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XVII – Loteamento: é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XVIII – Desmembramento: é a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIX – Condomínio Urbanístico: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XX – Loteamento Integrado à Edificação: é a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXI – Desmembramento Integrado à Edificação: é a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXII – Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação: é a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXIII – Parcelamento de Pequeno Porte: é o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados ou o desmembramento que não resulte em mais de 05 (cinco) lotes;

XXIV – Áreas Destinadas a Uso Público: são aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XXV – Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos: são aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

XXVI – Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XXVII – Infraestrutura Básica: são os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XXVIII – Infraestrutura Complementar: compreendem a iluminação pública, a pavimentação, a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XXIX – Demarcação Urbanística: é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXX – Legitimação de Posse: é o ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

XXXI – Assentamentos Informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de

domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Registro de Imóveis;

XXXII – Vias de Comunicação: são todas aquelas que possibilitam a interligação das três funções: habitação, trabalho e recreação, subdividindo-se em:

a) Via Principal: a destinada à circulação geral;

b) Via Secundária: a destinada à circulação local;

c) Rua de Acesso: é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes;

d) *Cul-de-sac*: é a rua de acesso que termina em uma praça de retorno;

e) Avenida-Parque: é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

XXXIII – Empreendedor: é o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento, também admitindo-se como empreendedor:

a) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

b) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

d) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO E MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO I
DAS ZONAS URBANAS

Art. 6º O zoneamento é um instrumento legal de planejamento urbano que compõe o Plano Diretor de Carmo do Paranaíba a partir de características e necessidades identificadas no território, de forma a organizar a cidade em zonas nas quais se aplicam parâmetros urbanísticos específicos.

§ 1º O território mencionado no *caput* se refere à Macrozona Urbana – MU, que corresponde às áreas destinadas à concentração de funções urbanas na Sede Municipal e no distrito de Quintinos.

§ 2º O zoneamento visa a dar a cada região a utilização mais adequada em função do sistema viário, da topografia, do uso do solo e da infraestrutura existente, através da criação de zonas de uso e adensamento diferenciados.

§ 3º Deverão obedecer ao zoneamento instituído pelo Plano Diretor e regulamentado nesta Lei, as novas construções, as reformas e demolições e a concessão de alvarás de funcionamento.

Art. 7º Pelo zoneamento instituído no Plano Diretor, a Macrozona Urbana – MU do Município divide-se em 16 (dezesseis) zonas (Anexos I e II):

I - Zona Residencial 1 – ZR 1;
II - Zona Residencial 2 – ZR 2;
III - Zona de Uso Misto – ZUM;
IV - Faixa de Adensamento de Uso Misto – FAUM;
V- Zona de Atividade Industrial – ZAI;
VI - Zona de Preservação Ambiental – ZPA;
VII - Zona de Espaços Livres – ZEL;
VIII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

IX - Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM;

X - Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH;

XI - Zona de Ocupação Especial – ZOE;

XII - Zona de Expansão Urbana 1 – ZEURB 1;

XIII - Zona de Expansão Urbana 2 – ZEURB 2;

XIV - Zona de Expansão Urbana 3 – ZEURB 3;

XV - Zona de Expansão Industrial 1 – ZEI 1;

XVI - Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2.

Seção I

Zona Residencial 1 – ZR 1

Art. 8º Zona Residencial 1 – ZR 1: áreas de uso predominantemente residencial e de serviços de moradia, com baixa densidade habitacional e construtiva.

Seção II

Zona Residencial 2 – ZR 2

Art. 9º Zona Residencial 2 – ZR 2: áreas de uso predominantemente residencial e de serviços de moradia, cujas condições de infraestrutura permitem alta densidade habitacional e construtiva.

Seção III

Zona de Uso Misto – ZUM

Art. 10. Zona de Uso Misto – ZUM: áreas destinadas ao incentivo do uso misto, caracterizadas pela presença de adequadas condições de infraestrutura urbana e vocação para a diversificação de usos.

Seção IV

Faixa de Adensamento de Uso Misto – FAUM

Art. 11. Faixa de Adensamento de Uso Misto – FAUM: faixa de alta densidade habitacional e construtiva destinada ao incentivo do uso misto, caracterizada por áreas com adequadas condições de infraestrutura urbana e vocação para a diversificação de usos.

Seção V
Zona de Atividade Industrial – ZAI

Art. 12. Zona de Atividade Industrial – ZAI: destinada exclusivamente à permanência e manutenção de atividades econômicas já consolidadas no território urbano em que se admite o uso de atividades industriais, juntamente com a presença de comércio e prestação de serviços de apoio à atividade industrial.

Seção VI
Zona de Preservação Ambiental – ZPA

Art. 13. Zona de Preservação Ambiental – ZPA: abrange exclusivamente as áreas de preservação permanente – APPs ao longo de cursos d'água e entorno de nascentes, conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro).

Seção VII
Zona de Espaços Livres – ZEL

Art. 14. Zona de Espaços Livres – ZEL: áreas com a finalidade de preservar os espaços livres associados aos usos socioculturais, como: praças, canteiros vegetados e áreas verdes previstas na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Seção VIII

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 15. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: áreas destinadas à habitação de interesse social, melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária, cujo objetivo é garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a reduzir as desigualdades sociais existentes no território urbano, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população de maior vulnerabilidade social.

Seção IX
Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM

Art. 16. Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM: áreas que compreendem remanescentes de vegetação nativa com porte significativo, presença de nascentes ou cursos d'água e áreas que prestam relevantes serviços ambientais, como proteção de solos frágeis ou suscetíveis a processos erosivos.

Seção X
Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH

Art. 17. Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH: áreas que abrigam patrimônio histórico e arquitetônico, composto por edificações, conjuntos urbanos e espaços de relevância para a memória e o significado simbólico do município, os quais devem ser objeto de medidas de preservação e conservação.

Seção XI
Zona de Ocupação Especial – ZOE

Art. 18. Zona de Ocupação Especial – ZOE: abrange áreas do território urbano onde se encontram atividades com características únicas como centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, infraestruturas de serviços urbanos e cemitérios, as quais necessitam de disciplina especial de uso e ocupação do solo.

Seção XII
Zona de Expansão Urbana 1 – ZEURB 1

Art. 19. Zona de Expansão Urbana 1 – ZEURB 1: áreas destinadas à expansão urbana, fomento e desenvolvimento de parcelamentos do solo através de loteamentos para fins residenciais e serviços de moradia, com alta densidade habitacional e construtiva.

Seção XIII
Zona de Expansão Urbana 2 – ZEURB 2

Art. 20. Zona de Expansão Urbana 2 – ZEURB 2: áreas destinadas à expansão urbana, fomento e desenvolvimento de parcelamentos do solo através de loteamentos para fins residenciais e serviços de moradia com baixa densidade habitacional e construtiva.

Seção XIV
Zona de Expansão Urbana 3 – ZEURB 3

Art. 21. Zona de Expansão Urbana 3 – ZEURB 3: áreas destinadas à expansão urbana, incentivo e desenvolvimento de parcelamentos do solo através de loteamentos para fins residenciais e serviços de moradia, com baixa densidade habitacional e construtiva.

Seção XV
Zona de Expansão Industrial 1 – ZEI 1

Art. 22. Zona de Expansão Industrial 1 – ZEI 1: áreas destinadas à expansão, incentivo e desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de maiores níveis de impacto ambiental não compatíveis com usos residenciais (usos industriais, logística, prestação de serviços industriais, etc.).

Seção XVI

Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2

Art. 23. Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2: áreas destinadas à expansão, incentivo e desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de maiores níveis de impacto ambiental não compatíveis com usos residenciais (usos industriais, logística e prestação de serviços industriais, etc.).

CAPÍTULO II
DA ZONA RURAL

Art. 24. A Zona Rural do município de Carmo do Paranaíba se divide em quatro macrozonas, assim designadas:

a) Macrozona Rural de Uso Amplo – MZRUA: corresponde às áreas com relevo plano a ondulado (0 a 20% de declividade), menos susceptíveis à erosão, destinadas às atividades agrossilvipastoris e agroindustriais de maior impacto sobre os recursos naturais;

b) Macrozona Rural de Uso Controlado – MZRUC: corresponde às áreas com relevo fortemente ondulado a escarpado (superior a 20% de declividade), com presença de processos erosivos, destinadas às atividades agrossilvipastoris e agroindustriais de menor impacto sobre os recursos naturais;

c) Macrozona de Proteção da Captação Brejo do Paraíso – MZPCBP: corresponde à área da Sub-bacia Hidrográfica do Ribeirão Brejo do Paraíso, local de captação de água bruta para o abastecimento público da Sede Municipal;

d) Macrozona de Proteção da Captação de Quintinos – MZPCQ: corresponde à área da sub-bacia hidrográfica onde ocorre a captação de água bruta para abastecimento público no distrito de Quintinos.

Art. 25. São permitidos os seguintes usos econômicos na Zona Rural:

I – agrícola;

II – industrial;

III – comercial e de serviços para atender as necessidades da população local.

Parágrafo único. Não serão admitidos na Zona Rural loteamentos, chacreamentos e condomínios com características urbanas.

Art. 26. Os usos e atividades instalados na Zona Rural também deverão ser submetidos ao controle de incomodidades, devendo obedecer às medidas mitigadoras estabelecidas pelo Município.

Art. 27. Os empreendimentos que possam causar impacto à vizinhança, localizados nas zonas rural ou urbana, deverão ser submetidos ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

§ 1º A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo de Impacto Ambiental – EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

§ 2º A implantação de atividades que garantam a sustentabilidade do desenvolvimento e promovam a proteção do meio ambiente será priorizada em todo o território do Município, e receberão incentivos fiscais conforme definido pela legislação tributária municipal.

TÍTULO III
DA REABILITAÇÃO URBANA AMBIENTAL

Art. 28. A reabilitação urbana ambiental compreende:

I – as faixas de 30 (trinta) metros no entorno dos rios e cursos d'água, que são áreas *non aedificandi*;

II – as áreas onde se localiza o perímetro urbano.

Art. 29. As ocupações existentes no perímetro urbano deverão ser objeto de cadastramento por parte da Prefeitura Municipal, para a realização de estudos das edificações e para proceder às soluções, caso a caso, visando às seguintes ações:

I – remoção das ocupações irregulares, ou tratamento paisagístico com arborização, calçamento, praças e revitalização das construções definidas como de interesse do patrimônio histórico;

II – recuperação das faixas de preservação;

III – delimitação da área a permanecer com ocupação;

IV – regularização fundiária, se necessário;

V – projeto de recuperação com parâmetros urbanísticos de ocupação especial.

Parágrafo único. Após esta verificação, a Prefeitura Municipal deverá elaborar projeto paisagístico para permitir a utilização pública das margens de lagoas e cursos d`água, sem prejudicar o sistema de drenagem, o meio ambiente, observando a função social da propriedade.

TÍTULO IV
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 30. O uso e a ocupação do solo nas Macrozonas Urbanas da sede municipal e do distrito de Quintinos encontram-se regulamentados nos Anexos I a V desta Lei.

Art. 31. Serão mantidos os usos e ocupações do solo já licenciados pela Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Lei.

Parágrafo Único. Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo são vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO II
DAS CATEGORIAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Dos Tipos de Uso e Atividades

Art. 32. O Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes categorias de uso:

I – Residencial, designado pela letra R;

II – Não Residencial, designado pelas letras NR;

III – Misto, designado pela letra M.

Parágrafo Único. As categorias, subcategorias e códigos dos usos estão relacionados no Anexo III.

Art. 33. Fica vedada a instalação/operação de novas atividades/empreendimentos categorizados como CS4 (Anexo III) dentro dos limites urbanos da Faixa de Adensamento de Uso Misto – FAUM, sendo permitida a sua instalação/operação apenas nas porções da zona que coincidam com os limites da área urbana, conforme Anexo IV.

Art. 34. Considera-se uso residencial aquele destinado exclusivamente para fins de moradia (habitação), podendo ser:

I – unifamiliar: caracterizado por apenas uma unidade residencial por lote;

II – multifamiliar: caracterizado por mais de uma unidade residencial ou conjunto de unidades residenciais por lote, podendo ser o agrupamento disposto, tanto em sentido horizontal, quanto vertical.

Parágrafo Único. Será vedado o uso residencial nas zonas não compatíveis, conforme o Anexo IV.

Art. 35. Considera-se uso não residencial aquele destinado à realização de uma ou mais atividades, podendo ser comercial, prestação de serviços, industrial, institucional, comunitária e de infraestrutura.

§ 1º Os usos não residenciais serão permitidos nas zonas compatíveis, conforme o Anexo IV.

§ 2º O uso não residencial para fim institucional e/ou comunitário será permitido em todas as zonas, com exceção da ZAI, ZEI 1 e ZEI 2.

§ 3º Será vedado, em qualquer hipótese, o uso residencial na ZAI, ZEI 1 e ZEI 2, podendo ser toleradas as atividades de uso não residencial desde que configurem aquelas de apoio à atividade industrial.

Art. 36. Considera-se uso misto aquele que compreende, simultaneamente, no mesmo lote, o uso residencial e o uso não residencial.

§ 1º Será permitido o uso misto em todas as zonas compatíveis, conforme o Anexo IV.

§ 2º os projetos de edificação que apresentarem uso misto, vinculando duas ou mais atividades, deverão ser analisados de forma a considerar todas as categorias e respectivas subcategorias previstas no Anexo III.

§ 3º A identificação de uma categoria permitida na edificação mista, não desobriga os demais usos do critério de análise de permissibilidade por parte do Poder Executivo Municipal, nem implica que categorias proibidas devam ser analisadas, conforme o Anexo IV.

Art. 37. As atividades não relacionadas nos códigos do Anexo III serão agrupadas por similaridade do seu uso, mediante definição do órgão responsável do Poder Executivo Municipal e com anuência do Conselho da Cidade, passando a ser consideradas como referência.

Parágrafo Único. Quando da eventual inexistência de qualquer atividade prevista no Anexo III, sem que haja correlação à outra mencionada, não implica na proibição da atividade, mas resulta em parecer do Conselho da Cidade e análise pelo órgão responsável do Poder Executivo Municipal para sua aprovação.

Seção II
Da Restrição dos Usos

Art. 38. As categorias de uso e suas respectivas subcategorias serão submetidas a um regramento de permissibilidade, como se segue:

I – permitido: quando o uso e/ou atividade apresentar clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

II – tolerável: quando o uso e/ou atividade puder ser admitida mediante análise prévia do órgão competente do município que emitirá autorização específica, sendo sujeito à adoção de medidas mitigadoras para sua instalação e operação em cada caso;

III – proibido: quando o uso e/ou atividade apresentar porte ou natureza nociva, perigosa, incômoda e/ou incompatível com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

Art. 39. A classificação de um empreendimento como permitido ou tolerável em determinada zona não implica na sua imediata autorização para instalação e operação, cuja emissão estará condicionada à análise prévia do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único. As atividades consideradas toleráveis poderão, a critério do Poder Executivo Municipal, ser submetidas para análise e deliberação do Conselho da Cidade, que deverá apresentar relatório do respectivo caso.

Art. 40. O Poder Executivo Municipal incentivará a transferência do uso e/ou atividade já instalada e em operação em zona considerada incompatível para a zona onde a mesma seja enquadrada como permitida ou tolerável.

Art. 41. Os usos permitidos, tolerados e proibidos em cada zona estão relacionados no Anexo IV.

Seção III
Da Classificação dos Usos e Atividades

Art. 42. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I – incômodo;

II – impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto de vizinhança deverão ser submetidos ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Art. 43. O nível de ruído permissível regulamentado no Código de Posturas do Município de Carmo do Paranaíba será revisto, conforme necessidade, no âmbito do Conselho da Cidade.

Art. 44. Ficam expressamente proibidas a instalação ou ampliação das seguintes atividades:

I – indústrias produtoras de cloro-soda com célula de mercúrio;

II – indústrias de defensivos agrícolas organoclorados, excetuados aqueles especificados pelo órgão federal do meio ambiente;

III – indústrias cujos efluentes finais contenham substâncias não degradáveis de alto grau de toxidade, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos federais e/ou estaduais do meio ambiente;

IV – indústrias que lancem substâncias cancerígenas em seus efluentes finais;

V – indústrias que operem com reator nuclear.

Seção IV
Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodo

Art. 45. São considerados usos e atividades geradores de incômodo os:

I – potencialmente geradores de ruídos;

II – potencialmente geradores de poluição atmosférica;

III – que envolvem riscos de segurança, danos à saúde e ao meio ambiente;

IV – potencialmente geradores de resíduos líquidos e sólidos com exigências sanitárias;

V – potencialmente geradores de vibração;

VI – potencialmente geradores de tráfego, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos.

Art. 46. São considerados incômodos quaisquer usos que causem impacto urbanístico, estando sujeitos a medidas de controle por parte do Poder Executivo, por apresentarem

características de incomodidade quanto às formas de poluições citadas no artigo 47 desta Lei.

Art. 47. Para fins de análise das características de incomodidade deverão ser observados os seguintes critérios:

I – poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno próximo, por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrarem pessoas;

II – poluição atmosférica: estabelecimentos que utilizam combustíveis nos processos de produção e/ou que lançam material particulado inerte na atmosfera acima do admissível para o Município, incluindo a poluição resultante da poeira das máquinas de sugar café (dragão), das torrefações, das marcenarias, marmorarias, serralherias, beneficiadoras de cereais e assemelhadas;

III – poluição por resíduos líquidos: estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou provocam poluição no lençol freático;

IV – poluição por resíduos sólidos: estabelecimentos que produzem resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V – vibração: estabelecimentos que utilizam máquinas ou equipamentos que produzem choque ou vibração sensível nos limites da propriedade;

VI – periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e causam danos à saúde em caso de acidente, que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo - GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que tratam do assunto.

Parágrafo único. Os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de uma característica de incomodidade.

Art. 48. Os usos e atividades, para serem instalados na Zona Rural e na Macrozona Urbana - MU, de acordo com a categoria de uso permitida, ficarão sujeitos às adequações ao padrão básico de incomodidade e, conforme o caso, ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelos órgãos públicos estaduais e municipais.

Parágrafo único. As atividades classificadas como incômodas somente serão licenciadas após as adequações exigidas, inclusive em relação ao cumprimento das medidas mitigadoras.

Art. 49. O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes, e não isentam o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual, no caso das atividades licenciáveis por este órgão.

Seção V
Dos Empreendimentos e Atividades Geradoras de Impacto

Art. 50. Os empreendimentos e atividades geradoras de impacto, independentemente de sua categoria de uso ou nível de incomodidade, serão objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Art. 51. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será analisado pelo Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística – GIAU para deliberação.

Art. 52. A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, ou qualquer outro estudo requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 53. São instrumentos para autorizar o uso e a ocupação do solo no Município:

I – Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo;

II – Alvará de Autorização;

III – os demais instrumentos utilizados para aprovação de parcelamento e edificações.

Parágrafo único. Todo cidadão poderá utilizar-se de imóveis de qualquer terreno para a implantação de empresas neste Município, desde que respeitados os direitos de vizinhança, meio ambiente, e legislação em vigor.

Seção II
Da Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo

Art. 54. A Administração Pública Municipal, através do órgão competente, fornecerá a Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo, mediante o cumprimento do seguinte procedimento:

I – o interessado deverá informar a inscrição cadastral onde será implantado o empreendimento e o uso pretendidos, através da Ficha de Informação Cadastral – FIC;

II – a Administração Pública Municipal, com base nos dados fornecidos pelo interessado, informará ao particular a área onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e eventuais medidas mitigadoras, os parâmetros de ocupação referentes à área, bem como a quantidade de vagas de estacionamento necessária, se for o caso;

III – a Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de protocolo do pedido.

Seção III
Do Alvará de Autorização

Art. 55. A instalação, o funcionamento e a mudança de qualquer atividade, deverão ser submetidos à prévia autorização, através de alvará expedido pelo Município.

Art. 56. A autorização para a instalação, funcionamento e mudança de atividades deve levar em consideração as exigências determinadas pela Certidão de Diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo expedida.

Art. 57. A autorização concedida pelo Poder Público poderá ser:

I – revogada, por razões de conveniência e oportunidade, pelo Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística – GIAU, motivada e fundamentada em interesse público, com direito a recurso ao Conselho da Cidade;

II – invalidada, por ter sido praticada em desconformidade com a ordem jurídica;

III – cassada, por ter o destinatário descumprido as condições necessárias, a fim de poder continuar desfrutando da situação jurídica.

Art. 58. Após o início da obra, o Poder Público não poderá revogar a autorização, podendo ser esta apenas invalidada ou cassada.

Seção IV
Do Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística – GIAU

Art. 59. A gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo será executada pelo Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística - GIAU composto por:

I – um representante da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos;

II – um representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;

III – um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;

IV – um representante da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças;

V – um representante da Secretaria Municipal de Governo e Desenvolvimento Econômico;

VI – um representante da Procuradoria Geral do município;

VII – um representante da Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA.

Art. 60. Os integrantes do Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística - GIAU serão indicados pelos titulares das unidades componentes, nomeados por ato do Prefeito Municipal, sendo que os representantes das Secretarias Municipais deverão pertencer ao corpo permanente dos servidores municipais.

Art. 61. Serão submetidos à análise e aprovação do GIAU, os projetos de empreendimentos relacionados a:

I – novos loteamentos urbanos;

II – condomínios horizontais (residenciais, industriais ou comerciais);

III – empreendimentos habitacionais de interesse social;

IV – empreendimentos habitacionais com gabaritos iguais ou superiores a 6 (T + 5);

V – Operação Urbana Consorciada;

VI – demais empreendimentos que sejam submetidos ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

CAPITULO IV
DO CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 62. O controle da ocupação do solo visa a disciplinar o adensamento do Município e a reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Parágrafo único. Para os fins da ocupação do solo no Município de Carmo do Paranaíba adota-se a classificação de usos e atividades, explicitados no Anexo III desta Lei.

Seção II
Dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo

Art. 63. Além das especificações relacionadas com a localização dos usos, são aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos no ordenamento da ocupação das zonas, conforme Anexo V:

I – Área Mínima do Lote: corresponde ao tamanho mínimo que um lote deve ter para ser considerado edificável;

II – Testada: largura do limite frontal do lote voltado para a via pública;

III – Coeficiente de Aproveitamento: determina a Área Líquida Edificável, que representa o quanto pode ser construído em um lote específico subtraindo as áreas não computáveis, permitindo um controle sobre a intensidade do uso e ocupação do solo;

IV – Taxa de Ocupação Máxima: corresponde ao percentual da área do lote que pode ser ocupada pela projeção horizontal de todos os pavimentos da edificação (ou edificações);

V – Gabarito: estabelece o número de pavimentos permitidos nas edificações de uma determinada zona;

VI – Altura Máxima da Edificação: Corresponde à altura máxima permitida para uma edificação, expressa em metros lineares;

VII – Índice de Permeabilidade Mínimo: corresponde à percentagem mínima da área do lote que deve ser mantida permeável, não permitindo receber qualquer tipo de construção ou de pavimentação;

VIII – Afastamentos Mínimos (frontal / lateral / fundos): correspondem às distâncias mínimas que devem ser mantidas entre a edificação e as divisas do lote onde está inserida.

Subseção I
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 64. O Coeficiente de Aproveitamento – CA determina a Área Líquida Edificável, que representa o quanto pode ser construído em um lote específico subtraindo as áreas não computáveis, permitindo um controle sobre a intensidade do uso e ocupação do solo.

§ 1º O CA é representado por um fator numérico que multiplicado pela área total do lote determina o seu potencial de aproveitamento construtivo.

§ 2º O fator numérico mencionado no parágrafo anterior varia em função da zona na qual o lote está localizado, conforme Anexo V.

Art. 65. O Coeficiente de Aproveitamento é dividido em três tipos, sendo:

I – Coeficiente de Aproveitamento Básico: é o fator numérico que, multiplicado pela área do lote, resulta na área de construção não onerosa e assegurada ao proprietário do lote;

II – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: é o fator numérico que, multiplicado pela área do lote, resulta na área de construção mínima, abaixo da qual a propriedade urbana não cumpre a sua função social;

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é o fator numérico definido pela capacidade de suporte de cada zona do município que, multiplicado pela área do lote, resulta na área de construção que não pode ser excedida.

Art. 66. Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, as seguintes áreas da edificação:

I – áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;

II – pavimento de uso exclusivo para estacionamento;

III – áreas de circulação vertical;

IV – áreas de sótão e ático, definidas no Código de Obras e Edificações Municipal;

V – áreas resultantes da construção de sacadas, balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20 (um vírgula vinte) metros, desde que não ultrapassem o limite de 6,00 (seis) metros quadrados por unidade autônoma;

VI – áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

VII – áreas de lazer e de recreação coletivos equipadas de condomínios, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

Art. 67. O somatório das áreas referidas nos itens I a VII não poderá exceder a 30 (trinta) por cento da Área Líquida Edificável, sendo o excedente computado.

Subseção II
Dos Afastamentos Mínimos (frontal / lateral / fundos)

Art. 68. Os Afastamentos Mínimos correspondem às distâncias mínimas que devem ser mantidas entre a edificação e as divisas do lote onde estão inseridas.

Parágrafo único. Os Afastamentos Mínimos se dividem em:

I – frontal: distância horizontal entre a Testada do lote e o início da edificação;

II – lateral e fundos: distância horizontal entre a edificação e as divisas com os lotes vizinhos.

Art. 69. Os Afastamentos Mínimos dos lotes urbanos variam em função do uso e da zona onde estão localizados, conforme Anexo V.

Art. 70. O Afastamento Mínimo Frontal será dispensado para os estabelecimentos de uso não residencial e tipologias de uso misto na ZUM e na FAUM.

Art. 71. Ao determinar os Afastamentos Mínimos lateral e fundos, sempre que houver aberturas na face das edificações será considerado, inicialmente, o Afastamento Mínimo de 1,50 (um vírgula cinco) metros.

§ 1º Nas edificações que apresentarem acima de três pavimentos, os Afastamentos Mínimos terão acréscimo de 50 (cinquenta) centímetros a cada 02 (dois) pavimentos adicionais, conforme explicitado no Anexo VI**.**

§ 2º Nas edificações que apresentarem entre 03 (três) e 04 (quatro) pavimentos em lotes com Testada inferior a 12 (doze) metros, os afastamentos poderão ser reduzidos para 1,50 (um vírgula cinco) metros.

Art. 72. Nas situações em que houver a construção de blocos de edificações dentro do mesmo lote, os Afastamentos Mínimos entre os blocos serão definidos a partir da seguinte fórmula:

$$AMB = H / 5 + 1,4$$

em que:

AMB = afastamento mínimo entre blocos (m);

H = Altura da Edificação (m).

Art. 73. Para os conjuntos residenciais multifamiliares horizontais o afastamento mínimo de acesso às unidades residenciais com orientação perpendicular à via pública será definido de acordo com o Anexo VII, assim explicitado:

I – acesso exclusivo de pedestres para bloco único de unidade residencial: 2,40 (dois vírgula quarenta) metros;

II – acesso exclusivo de pedestres para mais de um bloco de unidade residencial: 3,00 (três) metros;

III – acesso compartilhado entre pedestres e veículos (para bloco único ou mais de um bloco): via de circulação conformada por:

a) calçada com largura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros;

b) leito carroçável com largura mínima de 3,00 (três) metros.

Art. 74. Nos lotes com Testada inferior a 12 (doze) metros, as paredes cegas ficarão desobrigadas do afastamento lateral até o 3º (terceiro) pavimento em uma das laterais, a partir do qual deverão obedecer ao mesmo afastamento que as paredes com aberturas.

Parágrafo Único. Para efeito do cálculo dos Afastamentos Mínimos, não serão considerados como pavimentos os subsolos e os sótãos.

Subseção III

Das Áreas Destinadas para Vagas de Estacionamento

Art. 75. É obrigatória, nas edificações de qualquer uso, a destinação de áreas para estacionamento de veículos, conforme as disposições do Código de Obras e Edificações Municipal.

§ 1º As áreas para vagas autônomas de estacionamento de veículos, devem estar em número compatível com o tipo de uso e com a área total construída nas condições mínimas previstas no Anexo VIII.

§ 2º As áreas de estacionamento não serão consideradas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, da Taxa de Ocupação Máxima e dos Afastamentos Mínimos.

§ 3º O estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços será permitido no afastamento frontal, desde que não utilize o espaço previsto para alargamento da via, e desde que desloque a calçada para dentro do lote, mantendo a continuidade com a calçada dos imóveis vizinhos com inclinação menor ou igual a 45º (quarenta e cinco) graus.

§ 4º As áreas de estacionamento obrigatórias deverão ser escrituradas como parte integrante das unidades a que pertencem, não podendo ser comercializadas isoladamente.

§ 5º Os imóveis de relevante interesse histórico e cultural ficam dispensados das exigências relativas ao atendimento do número mínimo de vagas de estacionamento, exceto quando não resultar na descaracterização arquitetônica do bem.

Art. 76. As dimensões mínimas, parâmetros geométricos para construção das vagas de estacionamento e a destinação de áreas de circulação de veículos serão definidos em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis e o disposto no Código de Obras e Edificações Municipal.

§ 1º O número de vagas previstas para cada uso e atividade está relacionado no Anexo VIII.

§ 2º Para as edificações destinadas à habitação multifamiliar, o Código de Obras e Edificações Municipal determinará o percentual (%) de vagas com dimensões menores (vagas mínimas) em relação ao número de vagas de tamanhos convencionais.

Art. 77. As vagas de estacionamentos, quando implantadas sobre o afastamento frontal do lote, não poderão em qualquer hipótese, ocupar a área destinada à calçada ou passeio público.

Parágrafo Único. As vagas dos estacionamentos descobertos poderão ocupar as áreas dos Afastamentos Mínimos obrigatórios das edificações.

Art. 78. Os estabelecimentos de uso não residencial, como supermercados, hipermercados, *shopping centers*, estabelecimentos de comércio atacadista, entrepostos, depósitos, armazéns e lojas de material de construção, deverão prever vagas de carga e descarga, além das vagas de estacionamento convencional previstas, conforme previsto no Anexo VIII.

Art. 79. Nos estacionamentos coletivos e comerciais, a quantidade de vagas será distribuída entre vários tipos de veículos, a critério do proprietário da obra, observando-se que a distinção de vagas para veículos pequenos é de, no máximo, 20 (vinte) por cento do número total de vagas, devendo o Autor do projeto especificar nas peças gráficas a que tipo de veículo se destina cada vaga, e a não especificação indicará sempre a vaga para veículo médio.

Seção III
Dos Instrumentos Urbanísticos

Subseção I
Do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano

Art. 80. O Poder Público Municipal poderá utilizar-se do instituto do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano, dentro das seguintes categorias de preservação:

I – E1: edificações de excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, com peculiaridades únicas, que deverão ser totalmente conservadas ou restauradas no estado original, tanto externa quanto internamente;

II – E2: edificações de grande valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, essenciais para a manutenção da paisagem, que deverão ser conservadas ou restauradas, podendo haver remanejamento interno, desde que sua volumetria, aberturas originais,

telhado e acabamentos externos, não sejam afetados, estando isentos dos impostos municipais, impostos predial e territorial dos referidos imóveis;

III – E3: imóveis cuja demolição poderá ser autorizada, mas ficando a reforma ou nova edificação sujeita às restrições capazes de impedir que a nova construção descaracterize as relações espaciais e visuais ali envolvidas.

Art. 81. A declaração de enquadramento das edificações será comunicada aos proprietários e, posteriormente, averbada à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 82. As novas edificações a serem construídas no remanescente dos lotes das edificações classificadas como E1 e E2 deverão ser tratadas como edificações do tipo E3, respeitadas as demais disposições desta Lei.

Art. 83. Em relação às possíveis reformas e adaptações nos edifícios de categoria E1 e E2 ficam definidos os seguintes critérios:

I – utilizar somente materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;

II – preservar os seus ornamentos de estuque, madeira ou ferro, os vidros trabalhados, as esquadrias, as estruturas e telhas;

III – manter as aberturas originais, sendo proibido vedá-las ou criar falsas aberturas;

IV – utilizar os revestimentos e as cores tradicionais das edificações, ou o que for definido urbanisticamente para a área em que se localiza o imóvel.

Parágrafo Único. Se os edifícios das categorias E1 e E2 sofrerem modificações não autorizadas, será exigida sua restauração à forma original.

Art. 84. Nas edificações das categorias E1 e E2, os compartimentos poderão ter dimensões distintas daquelas previstas no Código de Obras e Edificações Municipal, no que se refere

à área, pé-direito e vãos de iluminação e ventilação, conforme estudo específico do setor competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 85. Os projetos de categoria E3 deverão harmonizar-se com a arquitetura do entorno ao qual a edificação original pré-existente fazia parte, respeitando as características do volume, da composição geral das fachadas e da implantação no lote.

§ 1º A altura destas edificações, no caso de construções novas ou de ampliação das existentes, deve obedecer a altura da edificação original pré-existente.

§ 2º O alinhamento predominante no conjunto deverá ser observado, sendo vedada a construção sem recuo frontal e/ou lateral.

§ 3º As coberturas deverão ser construídas com o mesmo material utilizado nas edificações das categorias E1 e E2 do conjunto.

§ 4º Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatíveis com as características do conjunto de edificações.

Art. 86. A utilização de comunicação visual nos imóveis classificados nas categorias E1, E2 e E3 pelo Poder Executivo Municipal deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC, sem interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações, de modo que:

I – as tabuletas, placas e painéis deverão ser afixadas perpendicularmente à fachada e situar-se-ão abaixo das aberturas do pavimento superior;

II – as tabuletas, placas e painéis deverão apresentar no máximo área total de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) metro quadrado;

III – ser apenas indicativa do nome, ramo de atividade e condizente à fachada da edificação.

Parágrafo Único. Em casos excepcionais, poderá ser autorizada a colocação de anúncio indicativo paralelamente à fachada, desde que apresente letras soltas, sem fundo e seja aplicado sobre a parede ou bandeiras das esquadrias.

Art. 87. O Código de Obras e Edificações Municipal determinará as normas construtivas para reformas, novas edificações e os espaços públicos na Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH.

Art. 88. O proprietário do imóvel tombado é responsável por manter a integridade da edificação.

§ 1º Qualquer ato do proprietário que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel, ensejará o embargo da obra, multa e obrigatoriedade de sua restauração, sempre observando diretrizes e práticas adotadas em projetos aprovados pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º O valor da multa decorrente de descaracterização de imóvel tombado será de 10 (dez) por cento do salário mínimo por metro quadrado adulterado, demolido ou construído.

Art. 89. A concessão de licença para demolição fica dependente da anuência do setor competente do Poder Executivo Municipal para a preservação do patrimônio histórico-cultural.

Parágrafo único. Em caso de demolições clandestinas, prevalecerão para a nova edificação os mesmos parâmetros de ocupação da edificação demolida, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Art. 90. Os proprietários de imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico, que tiverem projetos anteriores aprovados para construção, poderão utilizar-se de instrumento da Transferência do Direito de Construir, definido neste Plano Diretor.

Parágrafo Único. O proprietário poderá, também, alienar a terceiros a Transferência do Direito de Construir.

Subseção II
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 91. As áreas situadas na Macrozona Urbana e nas Zonas de Expansão Urbanas (ZEURB 1 a 3) são passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, para o devido cumprimento da função social da propriedade.

§ 1º Considera-se imóvel não edificado: lotes com Coeficiente de Aproveitamento igual a 0 (zero).

§ 2º Considera-se imóvel subutilizado: lotes cujo Coeficiente de Aproveitamento seja inferior ao mínimo definido de acordo com o zoneamento desta Lei.

§ 3º Considera-se imóvel não utilizado: todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 02 (dois) anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

§ 4º Confirmada a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado, o proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal acerca da necessidade de cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 92. Para proceder com a comunicação da notificação prevista no § 4º do artigo 91, adotar-se-á duas possibilidades, sendo:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

Art. 93. Em relação aos prazos para o cumprimento da função social da propriedade, estes não poderão ser inferiores a:

I – 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

III – 05 (cinco) anos, para concluir as obras.

Art. 94. O município será responsável por publicizar, anualmente, as informações relativas aos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 95. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 96. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

Subseção III
Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo

Art. 97. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, ou não sendo cumpridas as etapas da forma autorizada pelo Poder Público Municipal, aplicar-se-á ao imóvel o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até o máximo de 15 (quinze) por cento.

§ 1º A gradação anual das alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo se dará da seguinte forma, sendo vedada a concessão de isenções e anistias:

I – 03 (três) por cento no primeiro ano;

II – 06 (seis) por cento no segundo ano;

III – 09 (nove) por cento no terceiro ano;

IV – 12 (doze) por cento no quarto ano;

V – 15 (quinze) por cento no quinto ano.

§ 2º O IPTU Progressivo no Tempo também integra o Código Tributário Municipal.

Subseção IV
Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 98. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 06 (seis) por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público Municipal na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o § 2º do artigo 5º do Estatuto da Cidade;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos da dívida pública não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas para o proprietário.

Subseção V
Do Consórcio Imobiliário

Art. 99. O Poder Público Municipal poderá realizar Consórcio Imobiliário conforme previsto no Estatuto da Cidade para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, independentemente da notificação a seus proprietários.

Parágrafo Único. Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilizar a urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário transfere ao município seu

imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 100. O valor das unidades imobiliárias, devidamente urbanizadas ou edificadas, a serem entregues ao ex-proprietário do lote será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 101. O estabelecimento do Consórcio Imobiliário deverá ser realizado considerando:

I – submissão à apreciação da população por meio da realização de pelo menos 01 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados;

II – realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

III – submissão para análise a aprovação do Conselho da Cidade.

Art. 102. O aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que cabem ao Poder Público Municipal, resultantes do Consórcio Imobiliário, deverá ser realizado no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 103. Lei municipal específica regulamentará os demais procedimentos que disciplinarão os trâmites necessários à realização dos consórcios imobiliários no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

Subseção VI
Do Direito de Preempção

Art. 104. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal, por meio de Lei municipal específica, a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 105. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preempção, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que o município necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IV – constituição de reserva fundiária;

V – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 106. As áreas passíveis de incidência do Direito de Preempção correspondem à Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM e Zona de Ocupação Especial – ZOE, conforme Anexos I e II.

Art. 107. O Poder Público Municipal divulgará a existência de Direito de Preempção nas áreas de interesse e implantará controle administrativo para garantir a efetivação do instrumento, podendo registrar a incidência do Direito de Preempção:

I – na matrícula dos imóveis afetados;

II – na declaração dos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1º Os prazos de vigência do Direito de Preempção não serão superiores a 05 (cinco) anos, renováveis a partir de 12 (doze) meses após o decurso do prazo inicial.

§ 2º Fica assegurado ao Poder Público Municipal o Direito de Preempção durante o prazo de vigência fixado por Lei municipal específica, independentemente do número de alienações.

Art. 108. Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, os proprietários de imóveis situados nas zonas de interesse que desejarem alienar seus imóveis deverão consultar, primeiramente, o Poder Público Municipal, através de notificação oficializada por meio de formulário próprio que será fornecido por esta, para tal finalidade.

§ 1º O município terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar-se, por escrito, a respeito do interesse de aquisição ou não do imóvel, liberando-o para venda a terceiros, no caso de ausência de interesse.

§ 2° Ao formulário mencionado no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 3° O município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 4° Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 5° Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 6° A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 7° Ocorrida a hipótese prevista no § 6° o município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 109. O Direito de Preempção será objeto de Lei municipal específica e deverá observar o disposto no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

Subseção VII
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 110. O Poder Público Municipal poderá conceder Outorga Onerosa do Direito de Construir para imóveis, que poderão ter seu Coeficiente de Aproveitamento ampliado, até

o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definidos nesta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Somente poderão ser objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir os imóveis localizados na área urbana do município e que admitam Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme Anexo V, não sendo permitida em área onde for utilizado o instrumento do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano.

§ 2º A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será admitida apenas nas edificações servidas pela infraestrutura de saneamento básico, a saber: serviços de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, limpeza urbana, coleta e destino final de lixo; drenagem e manejo de águas pluviais.

§ 3º O valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido será acrescido de 25 (vinte e cinco) por cento sobre o valor normal de aprovação de projeto, para cada pavimento ou compartimento autorizado pelo Poder Público Municipal.

§ 4º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir estará sujeita a análise e aprovação do Conselho da Cidade.

§ 5º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Poder Público Municipal, após parecer do Conselho da Cidade, caso se constate que o impacto não é suportável pela infraestrutura ou apresenta risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 111. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados exclusivamente para composição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Parágrafo Único. A aplicação dos recursos ocorrerá conforme as finalidades previstas nos incisos I a VIII do artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 112. O Poder Público Municipal publicizará os atos relativos à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, inclusive dos valores aplicáveis à cobrança de contrapartidas.

Art. 113. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será regulamentada em legislação específica, que determinará, entre outros:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – definições de contrapartida do beneficiário;

III –os casos passíveis de isenção do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

IV – a contrapartida do beneficiário;

V – condições de aplicação do instrumento.

Parágrafo único. Não serão concedidos benefícios de isenção para Outorga Onerosa do Direito de Construir para novas edificações, exceto para habitações de interesse social.

Art. 114. Lei municipal específica regulamentará os demais procedimentos que disciplinarão a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

Subseção VIII
Da Operação Urbana Consorciada

Art. 115. A Operação Urbana Consorciada representa o conjunto de intervenções urbanas coordenadas pelo Poder Público Municipal em áreas específicas, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental na área da intervenção e no município como um todo.

§ 1º São passíveis de Operação Urbana Consorciada as áreas inseridas no perímetro urbano do município.

§ 2º O Poder Público Municipal ou qualquer cidadão ou entidade poderá propor a criação de uma Operação Urbana Consorciada.

§ 3º Quando a proposta de Operação Urbana Consorciada for oriunda de iniciativa do Poder Público Municipal, a mesma se dará mediante chamamento por edital, amplamente divulgado, para definição da proposta que melhor atenda ao interesse público.

§ 4º Quando a proposta de Operação Urbana Consorciada for de iniciativa de qualquer cidadão ou entidade, o interesse público da operação deverá ser analisado pelo Conselho da Cidade.

Art. 116. As Operações Urbanas Consorciadas terão pelo menos uma das seguintes finalidades:

I – implementação de programas de habitação popular e de regularização fundiária;

II – ampliação e melhoria da rede estrutural de circulação viária;

III – valorização, recuperação, preservação e criação de patrimônio ambiental, em especial a recuperação, preservação e utilização sustentável das áreas de proteção ambiental;

IV – implantação de infraestrutura de saneamento básico;

V – implantação de espaços e equipamentos públicos de atendimento social e de lazer;

VI – reabilitação de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas.

Art. 117. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por Lei municipal específica, contemplando, no mínimo:

I – delimitação da área de abrangência;

II – finalidades específicas da operação;

III – programa básico de ocupação físico-ambiental da área e intervenções previstas;

IV – programa de atendimento econômico e social para população diretamente afetada pela operação;

V – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

VI – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;

VII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do artigo 32 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;

VIII – natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do artigo 32 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;

IX – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartida financeira decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;

X – período de vigência da Operação Urbana Consolidada.

Art. 118. Todas as Operações Urbanas Consorciadas deverão receber parecer prévio avaliativo do Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística – GIAU.

Art. 119. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal através das contrapartidas serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na Lei municipal de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 120. Poderá ser contemplada, entre outras medidas, a regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartidas dos beneficiados.

Art. 121. A Operação Urbana Consorciada será objeto de Lei municipal específica e deverá observar o disposto no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

Subseção IX

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 122. O Poder Público Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação municipal, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação ambiental, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao município a propriedade de seu imóvel, ou de parte dele, para os fins previstos acima.

Art. 123. Para a origem da Transferência do Direito de Construir (imóveis cedentes), serão considerados apenas os imóveis localizados nas seguintes zonas urbanas:

I – Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM;

II – Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH.

Art. 124. A Transferência do Direito de Construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:

I – quando forem necessárias áreas públicas em quantidade superior às exigidas pela Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II – quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação popular.

Art. 125. Na Transferência do Direito de Construir deverão ser observadas as seguintes condições:

I – imóveis receptores do potencial construtivo que estejam situados em zonas onde haja previsão de Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

II – imóveis receptores do potencial construtivo devem ser providos por rede de abastecimento de água e apresentarem condições satisfatórias de esgotamento sanitário;

III – não se caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, inclusive no sistema viário, e impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local;

IV – no caso de acréscimo de área total edificável superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados, deverá ser elaborado Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para aplicação de Transferência do Direito de Construir.

Art. 126. Quando da aplicação da Transferência do Direito de Construir, o município expedirá certificado, informando:

I – a área remanescente do potencial construtivo do lote, que deixará de ser exercido no local, em caso de não haver a transferência de propriedade;

II – a área total do potencial construtivo do lote, em caso de haver a transferência de propriedade;

III – o valor venal do potencial construtivo indicado.

Art. 127. O cálculo da área do potencial construtivo será realizado utilizando-se apenas o Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Parágrafo único. O valor venal do potencial construtivo, a ser corrigido nos termos da legislação municipal, será apurado com base no valor do metro quadrado do lote previsto na planta de valores utilizada para fins de cobrança do IPTU.

Art. 128. O Poder Público Municipal poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas nos incisos I a III do artigo 122, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de Transferência do Direito de Construir do bem doado, nas condições previstas no Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

Art. 129. A aplicação do potencial construtivo no imóvel receptor será apreciada conforme os seguintes critérios:

I – caso o valor do metro quadrado do lote cedente seja superior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, o potencial construtivo será transferido no limite da área identificada no certificado previsto nesta Lei;

II – caso o valor do metro quadrado do lote cedente seja inferior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, o potencial construtivo será transferido no limite de seu valor venal, observando a fórmula:

ATIR x VVIR menor ou igual a ATIC x VVIC

em que:

ATIR = área transferida ao imóvel receptor (m²);

VVIR = valor do metro quadrado do lote receptor, segundo a planta de valores utilizada para fins da cobrança do IPTU (em moeda corrente);

ATIC = área transferida do imóvel cedente (m²);

VVIC = valor do metro quadrado do lote cedente, segundo a planta de valores utilizada para fins da cobrança do IPTU (em moeda corrente).

Parágrafo Único. No caso mencionado no item II acima, o valor venal constante do certificado será convertido para área, através de sua divisão pelo valor do metro quadrado do imóvel receptor previsto na planta de valores para fins de IPTU.

Art. 130. O Poder Público Municipal deve manter registro das Transferências do Direito de Construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Art. 131. A Transferência do Direito de Construir será objeto de Lei municipal específica e deverá observar o disposto no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

Subseção X
Do Direito de Superfície

Art. 132. O Direito de Superfície é o direito do proprietário urbano, inclusive o Poder Público Municipal, outorgar a terceiro, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, por tempo determinado ou indeterminado, a utilização do solo, subsolo ou espaço aéreo relativo ao lote.

§ 1º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 2º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 3º O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 4º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 133. Em caso de alienação do lote, ou do Direito de Superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 134. Extingue-se o Direito de Superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 135. Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do lote, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao lote destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do Direito de Superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Subseção XI
Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 136. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança destina-se à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou atividade econômica em um determinado local, juntamente com a identificação de medidas de mitigação, compensação ou eliminação dos impactos negativos, bem como potencialização dos impactos positivos.

Parágrafo Único. Entende-se como impactante todo empreendimento ou atividade que, pelo porte e forma de instalação e funcionamento, possa representar sobrecarga na capacidade da infraestrutura e serviços instalados ou que tenha impacto ambiental negativo.

Art. 137. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III – valorização imobiliária;

IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – mobilidade urbana, sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VI – demanda por transporte público;

VII – ventilação e iluminação;

VIII – infraestrutura urbana e equipamentos comunitários;

IX – poluição sonora, edáfica, atmosférica e hídrica;

X – vibração;

XI – riscos ambientais;

XII – saneamento ambiental;

XIII – impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 138. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será exigido para os seguintes empreendimentos e atividades geradoras de impacto, conforme área construída, área de lote ou pelo seu tipo:

I – centrais de carga e passageiros acima de 1.000,00 (um mil) metros quadrados de área construída;

II – instituições de ensino de qualquer modalidade: da educação básica ao ensino superior, bem como cursos preparatórios (pré-vestibular e similar), com área superior a 1.000,00 (um mil) metros quadrados e/ou acima de 300 (trezentos) alunos por turno ou período;

III – equipamentos de saúde com área igual ou superior a 1.000,00 (um mil) metros quadrados de área construída;

IV – supermercado, hipermercado, mercado com área de venda superior a 1.000,00 (um mil) metros quadrados;

V – edificação não residencial, com área de estacionamento para veículos superior a 2.000,00 (dois mil) metros quadrados ou com mais de 80 (oitenta) vagas;

VI – casa de festas e eventos com área utilizada superior a 360,00 (trezentos e sessenta) metros quadrados;

VII – locais de culto, com ou sem auditório, com área igual ou superior a 500,00 (quinhentos) metros quadrados;

VIII – parcelamento do solo mediante desmembramento de área igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados;

IX – condomínio de lotes e/ou edifícios com área igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados;

X – demais edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados e/ou em área com lote superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados;

XI – demais edificações residenciais com área construída igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados e/ou área de lote superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados e/ou 50 (cinquenta) unidades residenciais;

XII – empreendimentos enquadrados na listagem F (Gerenciamento de Resíduos e Serviços) da Deliberação Normativa COPAM n° 217/2017;

XIII – empreendimentos agrossilvipastoris enquadrados na listagem G da Deliberação Normativa COPAM n° 217/2017, situados a 500 (quinhentos) metros do perímetro urbano definido nesta Lei.

Art. 139. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será exigido para os seguintes empreendimentos e atividades geradoras de impacto, independentemente da área:

I –*shopping centers*;

II – centrais de abastecimento;

III – estações de tratamento de água e esgoto; estação elevatória de esgoto; aterro sanitário; usinas de triagem e reciclagem de resíduos sólidos;

IV – terminais de transportes;

V – transportadoras;

VI – garagens de veículos de transporte de passageiros;

VII – cemitérios;

VIII – presídios;

IX – matadouros e abatedouros;

X – postos de serviço com venda de combustível;

XI – depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP acima da classe III da norma ABNT NBR 15.514/2020;

XII – depósitos de inflamáveis, pirotécnicos, tóxicos e equiparáveis;

XIII – casas de espetáculos e shows;

XIV – centro de convenções ou empreendimentos afins, destinados a grandes eventos e públicos;

XV – autódromo, kartódromo, hipódromo, estádios, ginásios e complexos esportivos;

XVI – jardim zoológico, botânico ou similar;

XVII – antenas de telefonia e estações de rádio base;

XVIII – estações de geração de energia, linhas de transmissão e distribuição de energia.

Art. 140. Poderão ser determinadas pelo Poder Público Municipal, dentre outras, as seguintes medidas com objetivo de minimizar, compensar ou eliminar os impactos negativos, bem como potencializar os impactos positivos dos empreendimentos ou atividades:

I – execução de melhorias e ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II – doação de área de lote ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres e semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;

VI – recuperação ambiental da área;

VII – criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional para habitantes do município;

VIII – percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

IX – possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

X – implantação, melhorias e manutenção de áreas verdes;

XI – procedimentos que minimizem os incômodos decorrentes das atividades a serem desenvolvidas sobre o ambiente urbano ou sobre os imóveis da área de vizinhança;

XII – realização de medidas de redução da emissão de Gases de Efeito Estufa – GEE e outras substâncias nocivas ao ser humano e ao meio ambiente.

§ 1º A adoção uma das medidas previstas nos incisos I a XII não impede o município de identificar e exigir a execução ou adoção de outras ações que tenham objetivo de minimizar, compensar ou eliminar os impactos negativos, bem como potencializar os impactos positivos do empreendimento ou atividade.

§ 2º As exigências previstas nos incisos I a XII, bem como exigências adicionais, deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento ou atividade, representando condições para a sua aprovação.

§ 3º A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo responsável legal, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários a mitigar, compensar ou eliminar os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Público Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 141. Cabe ao setor responsável pela exigência e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança no município, a emissão de um Termo de Referência contendo as diretrizes, aspectos e conteúdo a serem analisados em cada caso.

Parágrafo Único. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança deverá contemplar, no mínimo, os seguintes aspectos relacionados ao empreendimento ou atividade em análise:

I – caracterização do empreendimento ou atividade: identificação, localização, objetivos e justificativas para a implantação do empreendimento ou atividade proposta;

II – caracterização da vizinhança: definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento, antes da sua implantação;

III – caracterização dos impactos: identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos, decorrentes da instalação do empreendimento ou atividade, considerando a análise das questões listadas no artigo 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;

IV – caracterização das medidas mitigadoras: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, causados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

Art. 142. O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras e serviços necessários para minimizar, compensar ou eliminar os impactos negativos, bem como potencializar os impactos positivos dos empreendimentos ou atividades.

Art. 143. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será analisado pelo Grupo Interdisciplinar de Análise Urbanística – GIAU para deliberação.

Art. 144. A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, ou qualquer outro estudo requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 145. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança por meio da disponibilização em sítio eletrônico oficial sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.

Art. 146. O órgão público responsável pelo exame do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança deverá realizar audiência pública antes da decisão sobre o projeto, quando solicitada, na forma da Lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Art. 147. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será objeto de Lei municipal específica e deverá observar o disposto no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

TÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 148. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de prévia aprovação pelo órgão competente municipal.

Art. 149. As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do lote.

Art. 150. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, ao uso ou densidade de população das áreas servidas, e deverão corresponder aos múltiplos de faixa de tráfego de veículos ou de pedestres, conforme definidos a seguir:

I – para cada faixa de tráfego de veículos estacionados paralelos à guia: 2,50 (dois vírgula cinco) metros;

II – para cada faixa de tráfego de veículos em movimento, em baixa velocidade: 3,00 (três) metros;

III – para cada faixa de tráfego de veículos em movimento, em alta velocidade: 3,50 (três vírgula cinco) metros;

IV – para cada faixa de tráfego de pedestres: 80 (oitenta) centímetros.

Art. 151. As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 10 (dez) metros, com leito não inferior a 7 (sete) metros, e recuo mínimo de 3 (três) metros das construções.

§ 1º A extensão das vias em "*cul-de-sac",* somada à praça de retorno, não deverá exceder de 100 (cem) metros.

§ 2º As praças de retorno das vias em *"cul-de-sac"* deverão ter diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros.

Art. 152. As declividades longitudinais das vias urbanas serão as seguintes:

I – máximas nas vias principais, de 6 (seis) por cento;

II – máximas nas vias secundárias, de 10 (dez) por cento;

III – máximas nas vias interiores a loteamentos, de 20 (vinte) por cento;

IV – mínimas nas vias principais e secundárias, de 0,4 (zero vírgula quatro) por cento.

Art. 153. É obrigatória a existência de faixas reservadas, com a largura de 30 (trinta) metros, para as vias públicas, junto às linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 154. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada inferior.

Art. 155. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por arco de círculo de raio mínimo de 10 (dez) metros.

Parágrafo único. Nos cruzamentos oblíquos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente da Administração Municipal.

Art. 156. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos lotes marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 80 (oitenta) por cento e altura máxima de 3 (três) metros.

Parágrafo único. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas do interessado, ou em parceria público-privada, ou ainda, em regime de operação urbana consorciada.

Art. 157. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Art. 158. As vias que integram o Sistema Viário ficam classificadas de acordo com a sua função e importância, em:

I – vias expressas: aquelas que interligam centros urbanos e possuem tráfego predominantemente de passagem;

II – vias arteriais: aquelas que interligam os bairros, conciliando o tráfego de passagem com o tráfego local, e propiciando facilidades para o transporte coletivo;

III – vias coletoras: aquelas que têm a função de coletar o tráfego das vias locais e encaminhá-lo às vias principais;

IV – vias locais: aquelas que não se enquadram nas categorias anteriores e que têm a função de possibilitar acesso direto aos lotes e edificações;

V – vias especiais: aquelas que têm a função de interligar o centro urbano às vias expressas a Potencialidades Turísticas, com trânsitos diferenciados.

Art. 159. Nas novas obras, deverão ser respeitados os seguintes gabaritos para as vias que compõem o Sistema Viário:

I – 48 (quarenta e oito) metros nas vias expressas;

II – 38 (trinta e oito) a 50 (cinquenta) metros nas vias arteriais;

III – 25 (vinte e cinco) metros nas vias coletoras;

IV – 18 (dezoito) metros nas vias locais.

§ 1º O Município deverá, no prazo de 01 (um) ano, apresentar projeto estruturante para o Sistema Viário, que atenda às necessidades das diretrizes constantes na Lei do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba.

§ 2º A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou projetada não poderá ser inferior à largura desta última.

§ 3º As vias projetadas poderão ter gabaritos maiores do que os dispostos nos incisos I a IV deste artigo, conforme determinação técnica do Executivo Municipal.

§ 4º O Executivo Municipal deverá providenciar o projeto executivo, com o traçado definitivo das vias projetadas.

§ 5º As ruas sem saída que não tiverem condições de serem prolongadas deverão contar com praça de retorno, com dimensões adequadas para o retorno de automóveis de pequeno e médio porte, sem a necessidade de manobras.

Art. 160. Os projetos de vias, cruzamentos e interseções viárias, deverão obedecer a critérios técnicos que assegurem a segurança no trânsito de veículos e pedestres.

Parágrafo único. Nos cruzamentos de vias de hierarquia diferente, a concordância a que se refere este artigo obedecerá ao raio mínimo definido para a via de maior porte.

TÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 161. Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor, disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações de lotes, e o uso e ocupação do solo no Município de Carmo do Paranaíba.

Art. 162. Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido por lei municipal.

Art. 163. Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – onde a poluição ambiental, comprovadamente, impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

V – de preservação ambiental, sem o prévio Estudo de Impacto Ambiental aprovado pelo órgão competente;

VI – que integrem Unidades de Conservação, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento, em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

IX – fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, redes coletoras de esgoto, das galerias de água pluvial e de energia elétrica, ou onde não seja possível a alternativa de poços artesianos ou fontes de energia alternativa.

§ 1º A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º O Município poderá autorizar o parcelamento do solo nas áreas de que trata o inciso IX, desde que a infraestrutura necessária seja realizada pelo interessado no projeto, ou seja objeto de Operação Urbana Consorciada.

Art. 164. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, da legislação federal, do Estatuto da Cidade e legislação estadual pertinentes.

Art. 165. O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente dentro da Macrozona Urbana – MU.

Art. 166. O Parcelamento do Solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor quanto à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º O Município poderá impor exigências no sentido de adequar os projetos de parcelamento, objetivando a interligação de vias existentes ou projetadas do sistema viário.

§ 2º O Município poderá exigir a construção de mirantes e/ou belvederes quando um projeto de loteamento for executado em área de visão panorâmica ou paisagística.

§ 3º O Município poderá limitar a aprovação de parcelamentos da terra, para evitar excessivo número de lotes e o consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§ 4º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 167. Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 168. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I – serão denominados "vila", quando a área for inferior a 20.000,00 (vinte mil) metros quadrados;

II – serão denominados "jardim", quando a área estiver compreendida entre 20.000,00 (vinte mil) e 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados;

III – serão denominados "parque", quando a área estiver compreendida entre 50.000 (cinquenta mil) e 100.000,00 (cem mil) metros quadrados;

IV – serão denominados "bairro" quando a área for superior a 100.000,00 (cem mil) metros quadrados;

V – as áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como às áreas verdes de uso público, serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35 (trinta e cinco) por cento da área loteável;

VI – as áreas verdes públicas serão no mínimo iguais a 10 (dez) por cento da área loteável, devendo o restante das áreas públicas ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e ao sistema viário;

VII – as áreas públicas a serem entregues ao Município terão no mínimo 30 (trinta) por cento de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros, e em lote com declividade inferior a 30 (trinta) por cento;

VIII – a localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município;

IX – a cobertura vegetal existente deverá ser conservada nas áreas não destinadas ao sistema viário, a canalizações ou a obras de arte;

X – as vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local, e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto nesta Lei;

XI – todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter a declividade longitudinal mínima de 0,40 (zero vírgula quatro) por cento e a máxima de 20 (vinte) por cento, bem como declividade transversal mínima de 2 (dois) por cento e máxima de 4 (quatro) por cento;

XII – o comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

XIII – as tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias *non aedificandi*, com largura mínima conforme tabela apresentada a seguir:

DIÂMETRO DA TUBULAÇÃO	LARGURA DA FAIXA "NON AEDIFICANDI" (para cada lado do eixo da tubulação)
40 cm	1,00 m
40 - 60 cm	2,00 m
60 - 100 cm	3,00 m
> 100 cm	5,00 m

§ 1º Para os lotes maiores que o previsto nesta Lei, a testada deverá ser proporcionalmente ampliada.

§ 2º Mediante autorização da Câmara Municipal, o Executivo Municipal poderá dispor, exclusivamente para fins de utilidade pública, das áreas recebidas nos termos deste artigo, com exceção das áreas verdes que são inalienáveis.

Art. 169. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, exigindo-se, ainda, área verde na proporção de 10 (dez) por cento da área a ser desmembrada, quando esta for superior a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados.

Art. 170. Os lotes localizados em encostas, decorrentes de remembramento, deverão deixar 20 (vinte) por cento para recuperação ambiental, e se o remembramento for de mais de 2 (dois) lotes, a preservação será de 20 (vinte) por cento, e será acrescida de mais 10 (dez) por cento a cada lote a mais remembrado.

Art. 171. Nos parcelamentos do solo, a faixa marginal *non aedificandi* ao longo dos cursos d'água não poderá ser incluída nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público obrigatórias.

Art. 172. Os projetos complementares deverão constar de:

I – projeto de rede de abastecimento de água aprovado pelo órgão competente;

II – projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III – projeto de esgotamento sanitário e destinação final;

IV – projeto de rede de drenagem das águas pluviais com destinação final.

V – projeto de implantação das áreas verdes destinadas a espaços livres de uso público, devendo contemplar:

a) arborização (revegetação) utilizando espécies nativas da flora regional;

b) estruturas que viabilizem a prática de atividades recreativas como caminhadas, corridas, jogo ao ar livre, piqueniques, atividades físicas e/ou outros, com a implantação de bancos;

c) Instalação de equipamentos de lazer, para maior aproveitamento do espaço, criando áreas para encontro e integração social;

d) cronograma de implantação.

VI – projeto de arborização das vias públicas, devendo contemplar, no mínimo:

a) lista das espécies de árvores e quantidades a serem utilizadas;

b) mapa com localização do plantio de todos os espécimes;

c) tratos culturais a serem utilizados no plantio e manutenção;

d) cronograma de implantação

§ 1º Quando for instalada a estação de tratamento de esgotos (ETE) na sede e no Distrito de Quintinos, será exigido projeto de rede de esgotos, aprovado pelos órgãos competentes.

§ 2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução adequada será indicada pelo Município e executada pelo loteador;

§ 3º Onde não existir rede de água, o Município só autorizará o parcelamento se o loteador, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

§ 4º Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

§ 5º No caso de lotes em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do lote.

Art. 173. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a ART respectiva.

Art. 174. O projeto de implantação das áreas verdes destinadas a espaços livres de uso público será submetido para análise e deliberação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, que será responsável por sua aprovação final.

Art. 175. O projeto de arborização de vias públicas será submetido para análise e deliberação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, que será responsável por sua aprovação final.

CAPÍTULO III
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 176. Para os efeitos desta Lei, considerar-se-ão como parcelamento do solo as urbanizações em forma de condomínio, sejam elas para fins residenciais, industriais ou comerciais.

Art. 177. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão ser constituídos sob a forma de unidades autônomas, que serão formadas por residências térreas ou

assobradadas, sendo discriminada a parte do lote a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do lote e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Art. 178. As áreas de uso comum terão proporção mínima de 35 (trinta e cinco) por cento da área total.

Parágrafo único. Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 10 (dez) por cento da totalidade do lote, e cuja declividade deverá ser inferior a 15 (quinze) por cento.

Art. 179. Os projetos de loteamento fechado e condomínio horizontal deverão satisfazer as seguintes exigências, a cargo dos condôminos ou do incorporador:

I – prévia e efetiva execução da infraestrutura viária, drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica, rede de iluminação, sistema de abastecimento de água, portaria de acesso, sistema de coleta e destinação de lixo, e rede de esgoto;

II – construção de guarita com instalação sanitária na entrada do condomínio;

III – fechamento de todo o perímetro do condomínio com muro de alvenaria ou similar;

IV – discriminação de áreas reservadas como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

V – discriminação de áreas destinadas à circulação;

VI – discriminação de áreas de recreação e lazer destinadas ao uso comum;

VII – discriminação de área precisa de cada unidade autônoma;

VIII – efetiva conservação das áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal em vigor.

Art. 180. Os serviços públicos de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, drenagem urbana e energia elétrica serão implantados e mantidos pelos condôminos ou pelo incorporador, quando as áreas do loteamento fechado ou do condomínio horizontal fechado não forem servidas pelos mesmos.

Parágrafo único. A implantação dos serviços relacionados no *caput* deste artigo será comprovada previamente, através de projetos técnicos submetidos à aprovação exclusiva das concessionárias de serviços públicos.

Art. 181. As entradas do loteamento fechado e do condomínio horizontal fechado deverão ser construídas fora dos limites do logradouro público que dá acesso aos mesmos, e dentro dos limites da gleba, de forma que não interfiram no trânsito.

Parágrafo único. As entradas mencionadas no *caput* deste artigo deverão possuir duas pistas de rolamento destinadas à entrada e à saída de veículos, separadas por um canteiro central, contendo passeio para pedestres com largura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros.

Art. 182. O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares deverá observar os seguintes requisitos:

I – todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através de áreas comuns;

II – as vias de acesso deverão ser pavimentadas;

III – deverá haver apenas uma ligação em cada via pública, para tráfego de veículos.

Parágrafo único. Quando na área do Condomínio houver via pública prevista, a área destinada à mesma deverá ser transferida à municipalidade.

Art. 183. As áreas de domínio público do Município serão automaticamente outorgadas aos adquirentes das unidades autônomas, através de concessão de direito real de uso resolúvel, a título gratuito e por prazo indeterminado, obedecidas subsidiariamente as normas do Decreto-lei federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 184. A concessão de alvará de licença para a construção das unidades autônomas ficará condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas à infraestrutura do Condomínio, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.

Art. 185. Quanto à análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares, aplicar-se-ão as mesmas disposições estabelecidas para loteamentos, no que couber.

Art. 186. Aplicam-se aos condomínios industriais ou comerciais as disposições deste Capítulo, no que couberem, a critério do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 187. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO IV
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 188. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros, e a largura máxima admitida para as quadras residenciais normais será de 80 (oitenta) metros.

Art. 189. A área mínima dos lotes urbanos no município atenderá aos seguintes parâmetros urbanísticos, de acordo com o zoneamento estabelecido no Plano Diretor e representado nesta Lei pelo Anexo V:

I – possuir área mínima de:

a) 200,00 (duzentos) metros quadrados e testada mínima de 10,00 (dez) metros, na Zona Residencial 1 – ZR 1, Zona de Uso Misto – ZUM, Faixa de Adensamento com uso Misto – FAUM, Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH, Zona de Expansão Urbana - ZEURB 2 e Zona de Expansão Urbana - ZEURB 3;

b) 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 10,00 (dez) metros, na Zona Residencial 2 - ZR 2 e Zona de Expansão Urbana - ZEURB 1;

c) 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados e testada mínima de 5,00 (cinco) metros, na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

d) 1.200,00 (mil e duzentos) metros quadrados e testada mínima de 15,00 (quinze) metros, na Zona de Expansão Industrial 1 - ZEI 1 e Zona de Expansão Industrial 2 - ZEI 2.

II – fazer divisa frontal com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre ou ciclovia;

III – não pertencer a mais de um loteamento.

§ 1° Para fins de regularização fundiária de assentamentos informais, não se levará em conta a metragem mínima de que trata o inciso I deste artigo, considerando o disposto na Lei Federal n° 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e o artigo 183 da Constituição Federal, que autorizam a usucapião individual ou coletiva e a concessão especial de uso para fins de moradia, para áreas máximas de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

Art. 190. A declividade máxima permitida para os loteamentos será de 30 (trinta) por cento, sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir este valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

Art. 191. A área mínima dos lotes da zona rural será igual ao módulo rural definido pelo INCRA para a região, salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor.

CAPÍTULO V
DO PROCESSO DE PARCELAMENTO

Art. 192. O interessado em qualquer projeto de parcelamento deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade, as diretrizes a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.

§ 1º O requerimento será instruído com:

a) o título de propriedade ou contrato de promessa de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

b) a certidão negativa de ônus relativa ao imóvel, das Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

c) o levantamento planialtimétrico do lote, com curvas em nível de metro em metro, e indicação dos cursos d'água e vegetação existentes, além dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e das construções existentes;

d) as divisas do imóvel perfeitamente definidas;

e) os arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação.

§ 2º As diretrizes urbanísticas fornecidas ao interessado conterão:

a) o traçado e faixa de domínio das vias projetadas;

b) a localização aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, definidas de acordo com os interesses do Município;

c) os limites das zonas de uso, das faixas sanitárias e das faixas *non aedificandi*;

d) as dimensões mínimas dos lotes;

e) as áreas verdes a serem preservadas, monumentos naturais ou artificiais, bem como espécimes da flora a serem preservadas;

f) as construções já existentes;

g) os serviços de utilidade pública existentes no local ou adjacências;

h) outras indicações que possam interessar, a critério da Administração Municipal.

§ 3º A consulta de viabilidade de que trata o *caput* deste artigo terá validade de 06 (seis) meses, findos os quais, não tendo sido utilizada para dar entrada ao processo de análise do projeto de parcelamento, deverá ser revalidada de acordo com a legislação vigente na ocasião.

Art. 193. A Administração Municipal orientará quanto:

I – às vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II – às faixas para o escoamento das águas pluviais;

III – às áreas de lazer necessárias, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

IV – às áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município;

V – à relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Art. 194. Com base nas diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, e cumpridas as exigências de projeto desta Lei, o interessado elaborará o projeto, na escala 1:1000, em cinco vias e gravado em arquivo digital no formato *.dwg, assinado por responsável técnico com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e na Prefeitura Municipal, bem como pelo proprietário.

Art. 195. O projeto de que trata o artigo 194 desta Lei deverá conter:

I – o sistema viário local, áreas para recreação e usos institucionais;

II – a subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III – os recuos exigidos, devidamente cotados;

IV – as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

V – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, vertical de 1:100;

VI – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII – o projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

VIII – o projeto do sistema de drenagem das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

IX – o projeto de sistema de esgotos sanitários;

X – o projeto de distribuição de água potável;

XI – o projeto de iluminação pública;

XII – o projeto de arborização das vias de comunicação;

XIII – a indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

XIV – o memorial descritivo e de cálculo do projeto.

§ 1º O nivelamento exigido tomará por base o RN oficial.

§ 2º Não poderá ser aprovado projeto de parcelamento de loteador, caso o proprietário ou o executor do loteamento possua outro processo de parcelamento em situação irregular.

Art. 196. O prazo máximo para análise de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras será de 30 (trinta) dias, a contar da data de aceitação do projeto definitivo.

Art. 197. Aprovado o projeto, o proprietário assinará Termo de Acordo comprometendo-se a:

I – transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no inciso I do artigo 195 desta Lei;

II – executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo setor competente da Administração Municipal, a abertura das vias de comunicação e praça, a colocação de guias e sarjetas e a rede de escoamento de águas pluviais, terraplenagem, pavimentação e revestimento (asfalto, calçamento e outros), iluminação pública e captação de esgoto sanitário completo;

III – executar, através da concessionária, a rede de distribuição de água potável;

IV – executar, mediante ajuste com a Administração Municipal, os projetos constantes dos incisos VII, IX e XI do artigo 195 desta Lei;

V – facilitar a fiscalização de obras do Município, durante a execução das obras e serviços;

VI – não outorgar qualquer escritura definitiva antes de concluídas as obras previstas no inciso II deste artigo, bem como cumpridas as demais obrigações impostas por esta Seção, e as assumidas no Termo de Acordo;

VII – mencionar, nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber as construções depois de executadas as obras previstas nos incisos I, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII do artigo 195 desta Lei, exceto as que forem necessárias à vigilância do lote e para depósito de material;

VIII – fazer constar, das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

IX – pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela Administração Municipal, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa para cobrança executiva.

§ 1° Deve-se observar o disposto na legislação federal, estadual e municipal ambiental, quanto às distâncias das margens dos cursos d'água.

§ 2° É proibido aterrar, canalizar ou mudar o leito de cursos d'água, salvo premente necessidade e autorização do órgão competente, após instaurado processo administrativo, ouvidos o CODEMA, a população em audiência pública, e os demais órgãos estaduais envolvidos.

Art. 198. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o loteador poderá iniciá-las, mediante comunicação dirigida à Administração Municipal.

Art. 199. O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contado a partir da data do licenciamento, o qual deverá ser anualmente renovado.

§ 1º O loteador que não cumprir o prazo disposto no *caput* deste artigo ficará sujeito à multa de 03 (três) salários mínimos, reaplicáveis semestralmente, até a conclusão da obra.

§ 2º No caso de desistência do loteador, antes da inscrição e venda dos lotes, deverá o mesmo solicitar a revogação do ato administrativo ou do Alvará de Licença e, em caso de deferimento, o mesmo recuperará a posse das áreas transferidas ao domínio público.

Art. 200. Realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovará o parcelamento, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis por aquele.

§ 1º Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos I, II, IV, V e VI do artigo 197 desta Lei, o interessado deverá apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos desta Lei.

§ 2º O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas, desde que o loteador ofereça, como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§ 3º Caso o imóvel a ser caucionado nos termos do § 2º deste artigo faça parte do parcelamento pelo qual está servindo de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado, ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

§ 4º Todas as obras relacionadas no artigo 197 desta Lei passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após a vistoria regular.

Art. 201. As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante Alvará, somente serão aceitas e declaradas aptas a receber construção, depois de vistoriadas pelo setor competente da Administração Municipal.

§ 1º Depois de aceitas as obras de abertura de um logradouro pelo Município, o Prefeito Municipal baixará Decreto reconhecendo-o como logradouro público, e dar-lhe-á denominação, mediante lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

§ 2º Não poderão ser nominadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais, os logradouros que não dispuserem da infraestrutura obrigatória prevista nesta Lei e no Plano Diretor.

Art. 202. É vedado vender, ou prometer a venda, de parcela ou lote de parcelamento não aprovado pelo Município, e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da legislação federal em vigor, sem prejuízo das demais cominações legais.

Parágrafo único. A aprovação mencionada no *caput* deste artigo refere-se àquela que é concedida após a execução total do loteamento, e não à concessão do alvará para início das obras.

CAPÍTULO VI
DO REGISTRO DOS LOTEAMENTOS

Art. 203. O projeto aprovado será submetido ao registro imobiliário acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade ou de compra e venda com reserva de domínio, com expressa anuência para lotear;

II – certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

III – comprovante de termo de verificação pela Administração Municipal da execução das vias de circulação do loteamento, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros, e das obras de escoamento das águas pluviais;

IV – examinada a documentação, o oficial de registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de inscrição, abrindo prazo de 30 (trinta) dias para impugnação.

§ 1° Havendo impugnação de terceiros, o processo será encaminhado ao Juiz de Direito para decisão.

§ 2° Não havendo impugnação, a inscrição será efetuada e será publicado edital, de acordo com a Lei Civil.

Art. 204. A partir da data da inscrição do loteamento no registro de imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios e equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderão requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo, quando não se efetuarem vendas.

Art. 205. Não se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis para fins de indenização as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 206. Qualquer alteração em loteamento inscrito dependerá de acordo entre o loteador e os compradores dos lotes, e será submetida à aprovação do setor competente da Administração Municipal, e novamente averbada no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VII
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 207. Em todo loteamento liberado para a execução das obras de infraestrutura será exigida a instalação de placa com dimensões mínimas de 2,00 x 3,00 metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

I – o nome do empreendimento;

II – o nome do responsável pelo empreendimento;

III – o nome e CREA do responsável técnico;

IV – o número do alvará de licença para a execução da obra, fornecido pelo Município.

Art. 208. De posse do alvará de licença para o início das obras, o loteador deverá executar os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I – demarcação das quadras com marcos de concreto;

II – terraplenagem de todas as ruas;

III – implantação dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV – obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas;

V – rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento, se for o caso;

VI – redes de eletrificação e iluminação pública;

VII – sistema de drenagem urbana caracterizado por galerias de águas pluviais, com bocas-de-lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII – execução da sub-base e base e a devida pavimentação das vias;

IX – recomposição vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) para 2 (dois);

X – rede de esgoto sanitário, quando for o caso.

Art. 209. As canalizações deverão ser recobertas, após autorização por escrito do Órgão Municipal de Planejamento, o qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Parágrafo único. A profundidade mínima de recobrimento da tubulação deverá ser de 01 (um) metro.

Art. 210. Antes de o loteador iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao Órgão Municipal de Planejamento, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Art. 211. Durante a execução das obras, deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Posturas.

CAPÍTULO VIII
DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 212. A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo e pela sociedade civil, nos casos cabíveis, sem prejuízo de representação de irregularidades ao Poder Judiciário.

Art. 213. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Público pelos danos causados ao Meio Ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, sendo a responsabilidade objetiva nestes casos.

Art. 214. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de ampla defesa e contraditório, de acordo com os procedimentos fixados pelo Poder Público.

Art. 215. São consideradas infrações às normas de Uso e Ocupação do Solo:

I – falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei;

II – instalação da atividade em área de uso não permitida;

III – instalação das atividades sem as exigências estabelecidas nesta Lei;

IV – alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes à Zona;

V – instalação de atividade sem autorização de funcionamento;

VI – instalação de atividades incômodas sem a solicitação das Diretrizes de Projeto;

VII – mudança de atividade sem a solicitação do Certificado de mudança de uso;

VIII – execução de urbanização em desacordo com os projetos aprovados pelo Poder Executivo.

Art. 216. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I – advertência, que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

II – multa, pelo cometimento da infração;

III – interdição do uso ou atividade proibidos por esta Lei;

IV – perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo;

V – embargo de obra;

VI – demolição de obra.

Parágrafo único. As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prévia advertência.

Art. 217. Cabe ao Grupo Interdisciplinar de Análise definir a penalidade a ser aplicada.

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 218. Todos os parcelamentos de lotes no Município de Carmo do Paranaíba, a qualquer título, deverão ser aprovados pelo Município, na forma desta Lei.

Art. 219. O registro dos parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão à Lei Federal pertinente.

Art. 220. O proprietário do lote parcelado sem autorização do Município, ou em desacordo com o projeto aprovado, será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

§ 1º Os responsáveis por parcelamentos do solo, efetuados sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos ainda à multa de 10 (dez) a 20 (vinte) salários-mínimos, sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público.

§ 2º Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 221. A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código de Obras ou da lei federal pertinente, conforme o caso.

Art. 222. Nenhum benefício do Poder Público será estendido a lotes parcelados sem autorização do Município.

§ 1º Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

§ 2º Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como lotes parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 223. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado, será exclusivamente do loteador

Art. 224. Nenhuma responsabilidade recairá sobre o Município em consequência de prejuízos causados a terceiros, em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

Art. 225. As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, demolição de obras e aplicação de multas, conforme estipulado no Código de Obras do Município.

Art. 226. Os projetos aprovados anteriormente, que não tenham sido executados, deverão adaptar-se às novas determinações, em razão da função social da propriedade determinada

pela Lei Complementar do Plano Diretor de Carmo do Paranaíba, bem como a Lei Federal n° 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e da Constituição Federal de 1988.

Art. 227. A Administração Municipal poderá recusar a aprovação de loteamento, de forma a evitar excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 228. O Município de Carmo do Paranaíba dará o prazo de 06 (seis) meses, a partir da promulgação da presente Lei, sem custo e com anistia de multas, ao proprietário de obras particulares clandestinas, que deverá proceder da seguinte forma:

I - apresentar requerimento ao Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

II - apresentar laudo técnico atestando as condições da edificação.

Parágrafo único. Findo o prazo constante no *caput* deste artigo, a fiscalização de obras lavrará auto circunstanciado, aplicando a penalidade prevista no Código de Obras do Município.

Art. 229. Os pedidos de alterações ou emendas a esta Lei somente poderão ser encaminhados mediante proposta do Chefe do Poder Executivo, por iniciativa de 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo, ou de 5 (cinco) por cento dos eleitores do Município.

Parágrafo único. As alterações ou emendas a esta Lei necessitarão de parecer prévio do Conselho de Planejamento Municipal.

Art. 230. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Carmo do Paranaíba/MG, 18 de outubro de 2024.

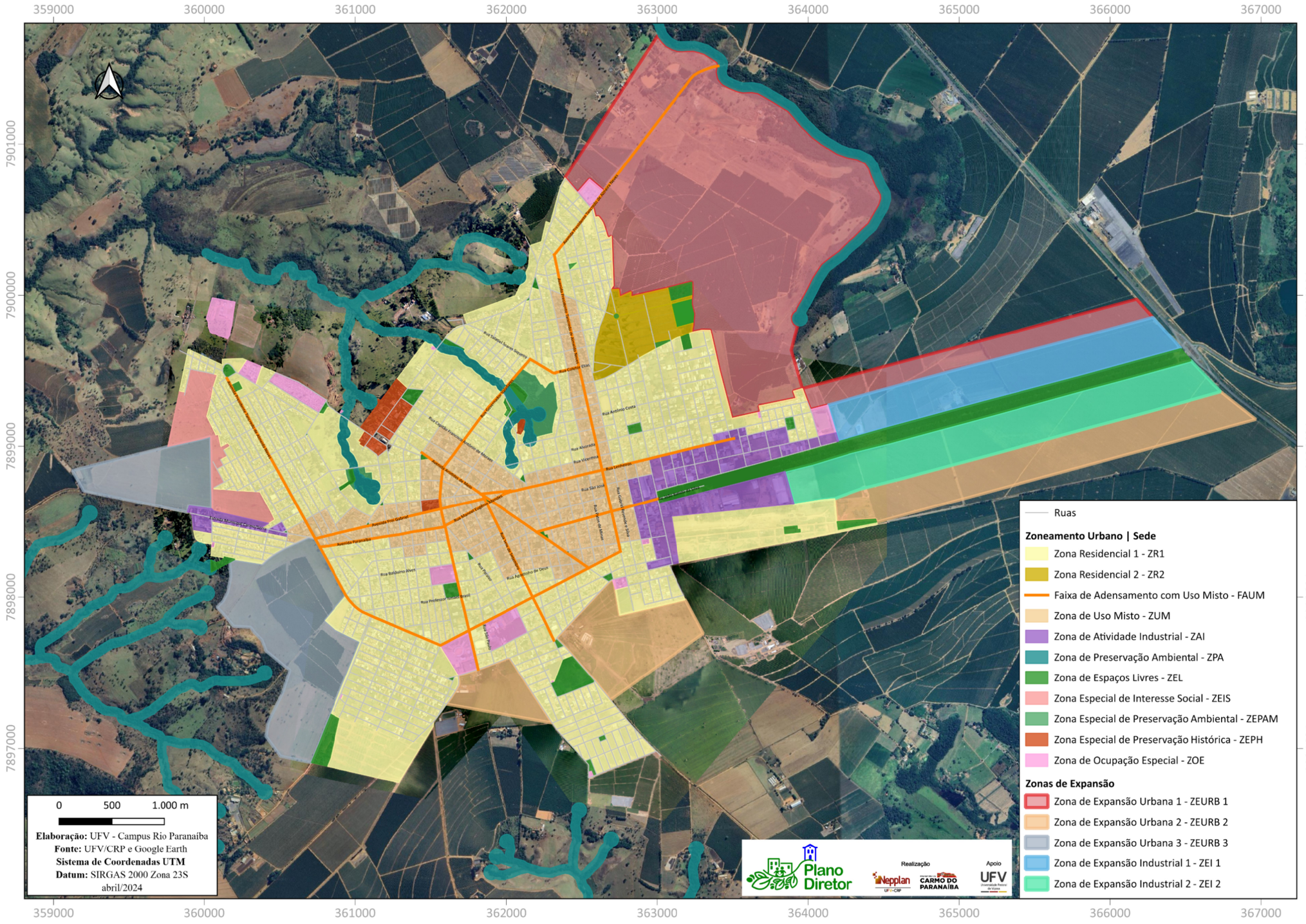
CESAR CAETANO DE ALMEIDA FILHO:91067898620

Assinado de forma digital por CESAR CAETANO DE ALMEIDA FILHO:91067898620
Dados: 2024.10.18 14:12:04 -03'00'

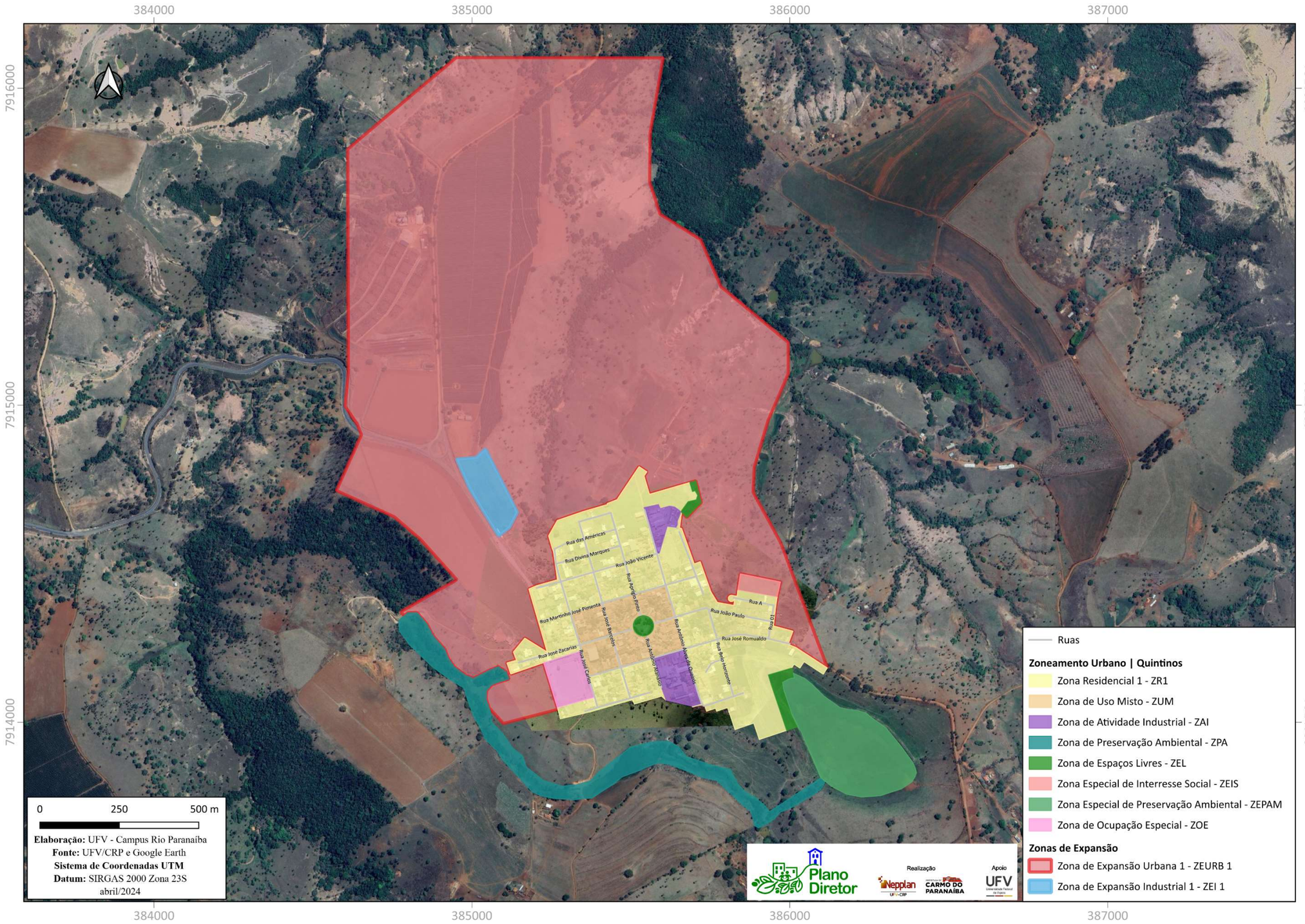
César Caetano de Almeida Filho

Prefeito de Carmo do Paranaíba/MG

ANEXO I. MAPA DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE MUNICIPAL.



ANEXO II. MAPA DO ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE QUINTINOS.



ANEXO III. QUADRO DAS CATEGORIAS, SUBCATEGORIAS E CÓDIGOS DOS USOS DO SOLO.

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso/Atividade	Código	Descrição	
Residencial (Habitação)	Unifamiliar	R1	Residência unifamiliar: uma residência por lote.	NA
	Multifamiliar	R2	Residências geminadas: duas unidades residenciais agrupadas horizontalmente, no mesmo lote e com frente e acesso independente para a via pública oficial de circulação.	
		R3	Conjunto residencial horizontal: constituído em condomínio por residências isoladas, geminadas ou sobrepostas, com frente e acesso independente para cada unidade residencial por via particular de circulação de veículos e/ou de pedestres, internas ao conjunto.	
		R4	Residências sobrepostas: duas unidades residenciais agrupadas verticalmente, no mesmo lote e com frente e acesso independente para a via pública oficial de circulação.	
		R5	Edifício residencial vertical: constituído por edifício com residências agrupadas verticalmente.	
		R6	Conjunto residencial vertical: constituído em condomínio por edifícios residenciais com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto das unidades residenciais pela via pública oficial de circulação.	
		R7	Habitações coletivas de permanência prolongada: edifício público ou privado destinado à permanência em caráter permanente ou transitório de idosos, crianças, adolescentes, população em situação de rua, etc.	Asilos, casas de repouso, orfanatos, alojamentos estudantis, dentre outros. Excluídos hotéis e motéis.
	Unifamiliar ou multifamiliar	HIS	Habitação de Interesse Social: pode ser caracterizada por apenas uma edificação ou conjunto de edificações no lote.	NA
Não residencial	Comércio e Prestação de Serviços	CS1	Atividades de comércio ou prestação de serviços de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, compatíveis com o uso residencial.	Padaria, açougues, mercearia, mercados, lojas de conveniência, sorveteria, frutaria, salão de beleza, barbearia, lavanderia, petshop, sapataria, floricultura, armarinhos, papelaria, lotéricas, pequenos escritórios, ateliê, farmácia, consultórios (desde que isolados), bibliotecas, albergue, asilo, orfanato, serviço de hospedagem (até 100 leitos), local de culto (até 100 pessoas), agências de correios, cartórios, serviço funerário, dentre outros.
		CS2	Atividades de comércio ou prestação de serviços de pequeno e médio porte destinadas ao abastecimento de produtos e serviços de uso constante, gerando impactos mais significativos sobre o sistema viário, mas passíveis de compatibilização com o uso residencial.	Supermercados, sacolões, depósito de materiais de construção, centros comerciais, comércio de veículos automotores, comércio de produtos agropecuários, comércio de madeira bruta, danceterias, bares, restaurantes, academia de ginástica e musculação, salão de festas, autoescolas, clínicas médicas, clínicas de veterinária, estabelecimentos de ensino (fundamental, médio, formação técnica e nível superior), serviço de hospedagem (mais de 100 leitos), local de cultos (acima de 100 pessoas), serviço de armazenamento de mercadorias em geral, oficinas mecânica, lavação de veículos, posto de abastecimento de combustível, borracharia, dentre outros.
		CS3	Atividades atacadista ou varejista de médio e grande porte, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, gerando impactos mais significativos sobre o sistema viário e passíveis de compatibilização com o uso residencial.	Hipermercados, centros atacadistas, shopping centers, transportadoras, agências de cargas e logística, depósitos atacadistas, grandes depósitos de materiais pré-fabricados para construção civil, hospitais, cinemas, teatros, casas de espetáculo, delegacias de polícia, quartéis, dentre outros.

ANEXO III. QUADRO DAS CATEGORIAS, SUBCATEGORIAS E CÓDIGOS DOS USOS DO SOLO (continuação).

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso/Atividade	Código	Descrição	
Não residencial		CS4	Atividades de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, realizando atendimentos de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão do seu porte, abrangência e natureza das atividades desenvolvidas, geram maiores impactos sobre o sistema viário, podendo necessitar de áreas específicas para sua implantação, bem como avaliação dos órgãos competentes para aprovação.	Silos, depósito de explosivos, depósito e transbordo de materiais para reciclagem, depósito de pneus, carvão, papel e derivados, aterro de resíduos sólidos, cemitério, crematório, penitenciária, centro de vigilância de zoonoses, estação e subestação reguladora de energia elétrica, dentre outros.
	Industrial	I1	Atividades industriais de pequeno porte (que podem ser realizadas na própria residência do morador), compatíveis com o uso residencial, não incômodas à vizinhança em relação à geração de ruído, vibração, poluição atmosférica, geração de resíduos sólidos e efluentes, além de um baixo impacto ao sistema viário.	Fabricação de artigos de vestuário em geral, fabricação de artefatos diversos de papel, fabricação de aparelhos e instrumentos da área de saúde (uso médico, hospitalar, odontológico, ortopédico, etc.), tapeçarias, manufatura de bijuterias, artesanatos, acessórios de decorações, panificadoras, preparação de alimentos, dentre outros.
		I2	Atividades industriais passíveis de compatibilização com o uso residencial em determinadas zonas do município ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, etc., podendo necessitar de áreas específicas para sua implantação, bem como avaliação dos órgãos competentes para aprovação.	Funilarias, tornearias, marmorarias, marcenarias, serralherias, carpintarias, gráficas, estamparias e serigrafias, cozinhas industriais, torrefação de café, órteses e ortopédicos, calçadistas, vestuário e acessórios em couro, atividades correlatas, dentre outros.
		I3	Atividades industriais incompatíveis com o uso residencial, podendo gerar: aumento significativo do tráfego de veículos e impactos consideráveis no sistema viário, altos níveis de incômodo ambiental em relação à geração de ruído, vibração, poluição atmosférica, geração de resíduos sólidos e efluentes. Necessitam de áreas com características específicas quanto à ocupação, acesso e localização. Em alguns casos, também podem exigir avaliações prévias e licença ambiental de funcionamento, com a obrigatoriedade de implementar medidas mitigadoras e/ou compensatórias.	Curtumes, serrarias e tratamento de madeiras, indústria ceramista, destilarias, indústria metalúrgica, fundições, químicas e derivadas, frigoríficos, depósito de sucatas (ferro-velho), usina de concreto, usina de asfalto, usina de tratamento de resíduos, cimenteira, indústria de compostos e laminados em madeira, fábrica de rações, dentre outros.
	Infraestrutura	Infr.	Atividades e usos necessários à implantação e qualificação da infraestrutura básica de utilidade pública.	Estações de tratamento de água e esgoto; estações elevatórias de esgoto, gestão de resíduos sólidos, distribuição de gás encanado, distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, fibra ótica, dentre outros.
	Institucional/Comunitário*	Inst./Com.	Atividades e usos destinados às atividades educacionais, culturais, associativas, de assistência social, de lazer, de prática esportiva e de saúde.	Creches, estabelecimentos de educação infantil, educação especial, ensino fundamental e ensino médio, postos de saúde, policlínica, Unidades de Pronto Atendimento (UPA), Centros de Atenção Psicossocial (CAPS), áreas de recreação, espaços esportivos, sedes esportivas, piscinas públicas, museus, sedes culturais, teatros, bibliotecas, dentre outros.

Notas:
***** O uso institucional e comunitário será permitido em todas as zonas, com exceção das Zonas de Expansão Industrial (ZEI 1, ZEI 2) e Zona de Atividade Industrial (ZAI), cabendo ao Poder Público Municipal definir a necessidade de estudos e análises prévias específicas (Anexo IV);
NA: Não aplicável.

ANEXO IV. QUADRO DE CORRELAÇÃO ENTRE USOS DO SOLO E AS DIFERENTES ZONAS DELIMITADAS PARA A MACROZONA URBANA.

Zoneamento Urbano		Usos do Solo																
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	HIS	CS1	CS2	CS3	CS4*	I1	I2	I3	Infraestrutura	Institucional / Comunitário
Zonas Gerais	Zona Residencial 1 - ZR 1																	
	Zona Residencial 2 - ZR 2																	
	Zona de Uso Misto – ZUM																	
	Faixa de Adensamento com Uso Misto - FAUM												*					
	Zona de Atividade Industrial - ZAI																	
	Zona de Preservação Ambiental - ZPA	Todos os usos proibidos, exceto quando devidamente autorizados pelos órgãos ambientais competentes, a exemplo de atividades de pesquisa e educação ambiental, ou aqueles previstos no Código Florestal Brasileiro, Política Florestal e de Proteção da Biodiversidade do Estado de Minas Gerais e legislação municipal.																
	Zona de Espaços Livres - ZEL	Permitido apenas o desenvolvimento de usos e atividades sazonais ou de caráter sociocultural, quando devidamente autorizadas pelo município. Nas áreas verdes públicas que integram o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Áreas Livres (existentes ou previstas), será permitida a implantação de instalações de apoio às atividades de lazer e recreação, com adoção dos parâmetros urbanísticos e ambientais previstos para a ZEPAM.																
Zonas Especiais	Zona Especial de Interesse Social- ZEIS																	
	Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM																	
	Zona Especial de Preservação Histórica - ZEPH																	
	Zona de Ocupação Especial - ZOE	Permitidos apenas os usos especiais e de infraestruturas disciplinados por legislação municipal específica.																
Zonas de Expansão	Zona de Expansão Urbana - ZEURB 1																	
	Zona de Expansão Urbana - ZEURB 2																	
	Zona de Expansão Urbana - ZEURB 3																	
	Zona de Expansão Industrial 1 - ZEI 1																	
	Zona de Expansão Industrial 2 - ZEI 2																	

Legenda:

Permitido	Usos do solo que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;
Tolerável	Usos do solo admitidos, mas que podem apresentar algum grau de incompatibilidade à zona em questão, cujo grau de adequação dependerá de análise prévia do Poder Público Municipal (ou mesmo autorização e/ou regulamentação específica para cada caso);
Proibido	Usos do solo que por sua categoria, porte ou natureza são consideradas nocivas, perigosas, muito incômodas e claramente incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

***** Fica vedada a instalação/operação de novas atividades/empreendimentos categorizados como CS4 dentro dos limites urbanos da FAUM, sendo permitida a sua instalação/operação apenas nas porções da zona que coincidam com os limites da área urbana, conforme Anexos I e II.

ANEXO V. MATRIZ DE INTERAÇÃO ENTRE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E O ZONEAMENTO.

Zoneamento Urbano			Parâmetros Urbanísticos										
Tipos	Zonas	Usos	Área Mín. do Lote (m^2)	Testada (m)	Coef. de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Gabarito*	Altura Máxima da Edificação (m)	Índice de Permeabilidade Mínimo (%)	Afastamentos Mínimos (m)	
					Mínimo	Básico	Máximo					Frontal	Lateral e Fundos
Zonas Gerais	**Zona Residencial 1 - ZR 1**	Todos os usos permitidos ou tolerados conforme Anexo IV	200	10	0,15	1,3	Não admite	70	2 (T + 1)	8	25	3,0	1,5
	Zona Residencial 2 - ZR 2		250	10	0,15	1,8	2,0	70	3 (T + 2)	12	20	3,0	1,5
	Zona de Uso Misto - ZUM		200	10	0,25	2,0	2,5	75	6 (T + 5)	24	20	3,0**	1,5
	Faixa de Adensamento com Uso Misto - FAUM	Residencial	200	10	0,25	1,2	Não admite	75	2 (T + 1)	8	20	3,0	1,5
		Misto e demais usos permitidos ou tolerados conforme Anexo IV	200	10	0,25	2,5	3,0	75	9 (T + 8)	36	20.	Dispensado**	1,5
	Zona de Atividade Industrial - ZAI	Preserva as atividades econômicas de caráter industrial já consolidadas, as quais deverão atender às diretrizes de uso e parâmetros de ocupação conforme aqueles estabelecidos pelos órgãos ambientais competentes, incluindo o atendimento das condicionantes e medidas preventivas, mitigadoras e/ou compensatórias cabíveis quanto aos impactos ambientais esperados.										3,0	1,5
	Zona de Preservação Ambiental - ZPA	Proibidos todos os usos, exceto quando devidamente autorizados pelos órgãos ambientais competentes, a exemplo de atividades de pesquisa e educação ambiental ou quando previstos na legislação.											
	Zona de Espaços Livres - ZEL	Permitido apenas o desenvolvimento de usos e atividades sazonais ou de caráter sociocultural devidamente autorizadas pelos órgãos competentes do município. Nas áreas verdes públicas será permitida a implantação de instalações de apoio às atividades de lazer e recreação, com adoção dos parâmetros urbanísticos e ambientais previstos para a ZEPAM.										3,0	1,5
Zonas Especiais	**Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**	Todos os usos permitidos ou tolerados conforme Anexo IV	125	5	0,15	1,5	Não admite	75	2 (T + 1)	8	20	1,5	1,5
	Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM		500	12,5	Não admite	0,2	Não admite	20	T	4	80	3,0	1,5
	Zona Especial de Preservação Histórica - ZEPH		200	10	0,15	1,2	Não admite	70	2 (T + 1)	8	10	Dispensado	1,5
	Zona de Ocupação Especial - ZOE	Permitido apenas o desenvolvimento de atividades e das tipologias caracterizadas como uso especial e de infraestrutura. Exige disciplina especial de uso e ocupação a ser orientada por legislação específica, também a critério do município.										1,5	1,5
Zonas de Expansão	**Zona de Expansão Urbana - ZEURB 1**	Todos os usos permitidos ou tolerados conforme Anexo IV	250	10	0,15	1,8	2,0	70	3 (T + 2)	12	20	3,0	1,5
	Zona de Expansão Urbana - ZEURB 2		200	10	0,15	1,3	Não admite	70	2 (T + 1)	8	25	3,0	1,5
	Zona de Expansão Urbana - ZEURB 3		200	10	0,15	1,3	Não admite	70	2 (T + 1)	8	25	3,0	1,5
	Zona de Expansão Industrial 1 - ZEI 1		1200	15	0,15	1,6	Não admite	80	2 (T + 1)	30	15	5,0	1,5
	Zona de Expansão Industrial 2 - ZEI 2		1200	15	0,15	1,6	Não admite	80	2 (T + 1)	30	15	5,0	1,5

Notas:

* o Gabarito refere-se ao número máximo de pavimentos permitidos na edificação, onde "T" representa o pavimento térreo e o número seguinte, a quantidade de pavimentos adicionais permitidos. em que: 2 (T+1) = 2 pavimentos, sendo um térreo e outro adicional;
** afastamento obrigatório para usos exclusivamente residenciais, sendo dispensado em tipologias de uso misto ou não residencial inseridos na ZUM e FAUM.

Observações:

I. caberá ao município optar pela cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir para os casos que ultrapassem o Coeficiente de Aproveitamento Básico, limitado em todos os casos pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo previsto para a zona;

II. nos lotes com área inferior a 200 m² e superior a 125 m² será permitida Taxa de Ocupação Máxima de 75,0%; já nos lotes que apresentam área mínima com até 125 m² será permitida Taxa de Ocupação Máxima de 80,0% (em ambos os casos, deve ser observado o atendimento aos demais parâmetros);

III. para os lotes vizinhos aos bens que apresentam valor histórico (identificados pelo Inventário de Bens Culturais) os projetos poderão ser submetidos à análise e anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural - COMPAC;

IV. nas edificações residenciais com até 02 pavimentos (T + 1), será permitida a utilização da última laje como terraço, solário ou estendal, desde que não implique na construção de laje com a conformação de outro pavimento;

V. a utilização do subsolo sempre estará condicionada à Taxa de Ocupação Máxima prevista para a zona.

ANEXO VI. QUADRO DE AFASTAMENTOS MÍNIMOS PARA DIVISAS LATERAIS E DE FUNDOS DAS EDIFICAÇÕES LOCALIZADAS NA MACROZONA URBANA.

Nº de pavimentos	Altura da edificação	Afastamentos Mínimos (frontal / lateral / fundos)
Até 3	Até 12 metros	1,5 metros
4 ou 5	Acima de 12 metros	2 metros*
6 ou 7		2,5 metros
8 ou 9		3,0 metros

* Em lotes com testada inferior a 12 metros, os afastamentos poderão ser reduzidos para 1,5 metros.

ANEXO VII. QUADRO DE AFASTAMENTOS MÍNIMOS PARA AS EDIFICAÇÕES DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL LOCALIZADAS NA MACROZONA URBANA.

Tipo	Afastamentos
Acesso exclusivo de pedestres para bloco único de unidade residencial.	2,4 metros.
Acesso exclusivo de pedestres para mais de um bloco de unidade residencial.	3,0 metros.
Acesso compartilhado entre pedestres e veículos (para bloco único ou mais de um bloco).	Via de circulação conformada por: calçada com largura mínima de 1,50 metros; Leito carroçável com largura mínima de 3,0 metros.

ANEXO VIII. VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE ACORDO COM USO/ATIVIDADE DESENVOLVIDA.

Uso/Atividade	Nº mínimo de vagas por área construída computável (m²) ou por n° de unidades residenciais (UR)	
	Quantidade	Proporção
Edificação residencial unifamiliar	01	_
Edificação residencial multifamiliar	01	por unidade residencial
Motéis	01	por apartamento
Edificações destinadas a serviços de hotelaria e hospedagem	01	para cada 03 apartamentos
Edificações de uso hospitalar (com internações)*	01	para cada 06 leitos
Clínicas diversas	01	para cada 02 consultórios
Edificações destinadas à administração pública	02	por 75,0 m²
Edificações destinadas às atividades com capacidade de aglomeração (instituições religiosas, cinemas, teatros, auditórios, salões de festas e eventos, boates e danceterias, dentre outros)	02	por 75,0 m²
Edificações destinadas à administração pública	02	por 75,0 m²
Postos de combustível	01	por 75,0 m²
Clubes recreativos, de lazer e similares	03	por 100,0 m²
Edificações autônomas comerciais e de prestação de serviços dos códigos de uso CS1 e CS2	01	por 100,0 m²
Edificações destinadas à prestação dos serviços de saúde**	01	por 75,0 m²
Edificações destinadas à prestação dos serviços educacionais	01	por 75,0 m²
Edificações autônomas de comércio atacadista e varejista e prestação de serviços dos códigos de uso CS3 e CS4***	01	por 100,0 m²
Edificações industriais***	01	por 100,0 m²

CRÉDITOS INSTITUCIONAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMO DO PARANAÍBA
César Caetano de Almeida Filho
Prefeito

José Caetano de Almeida Neto
Vice-Prefeito

Humberto Queiroz Melo
Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Finanças

Umberto Eustáquio Barcelos Filho
Secretário Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente

Rodrigo da Silva Vinhal
Controlador Geral do Município

Priscila Gonçalves Costa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Nilva Aparecida da Costa
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Francisco dos Santos Gomes
Secretário Municipal de Governo e Desenvolvimento Econômico

Paulo Victor Guimarães Furtado
Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos

Talita Gontijo Mendes
Secretária Municipal de Saúde

Irani Martins
Secretário Municipal de Transportes e Estradas

Patrícia Ferreira Almeida
Procuradora Geral do Município

Equipe Técnica Municipal

Humberto Queiroz Melo
Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças

Rosilaine Rita dos Santos
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Benaia Criste Silva Basilio de Deus
Secretaria Municipal de Saúde

Elce Regina Pereira Lopes
Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente

Fernando Ferreira Rocha
Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano

EQUIPE TÉCNICA - NEPPLAN - UFV/CRP
Profª. Rosiane Maria Lima Gonçalves
Administradora, DSc. Economia Aplicada - Coordenadora
Instituto de Ciências Humanas e Sociais - UFV/Campus Rio Paranaíba

Prof. Frederico Carlos Martins de Menezes Filho
Engenheiro Civil, DSc. em Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental
Instituto de Ciências Exatas e Tecnológicas - UFV/Campus Rio Paranaíba

Prof. Marcelo Ribeiro Pereira
Biólogo, DSc. em Entomologia
Instituto de Ciências Biológicas e da Saúde - UFV/Campus Rio Paranaíba

Prof. Marcus Vinícius Sant'Anna
Arquiteto e Urbanista, MSc. em Geografia
Instituto de Ciências Exatas e Tecnológicas - UFV/Campus Rio Paranaíba

Prof. Reynaldo Furtado Faria Filho
Engenheiro Agrimensor, DSc. em Geografia
Instituto de Ciências Exatas e Tecnológicas - UFV/Campus Rio Paranaíba

Revisão Jurídica
Prof. Carlos Eduardo Artiaga Paula
Advogado, DSc. em Promoção de Saúde
Instituto de Ciências Humanas e Sociais - UFV/Campus Rio Paranaíba

Apoio Técnico
Felipe Augusto Silva Oliveira
Graduando em Engenharia Civil
Instituto de Ciências Exatas e Tecnológicas - UFV/Campus Rio Paranaíba

Letícia Isadora de Almeida
Graduanda em Ciências Contábeis
Instituto de Ciências Humanas e Sociais - UFV/Campus Rio Paranaíba

Simone Souza Campos
Graduanda em Ciências Contábeis
Instituto de Ciências Humanas e Sociais - UFV/Campus Rio Paranaíba