Índice Sistemático às normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município

LEI Nº 2.267 – 19/11/2009

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – arts. 1º a 4º 3

CAPITULO II

DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO I – Da conceituação e composição – arts. 5º a 15º 4

SEÇÃO II – Das Zonas Urbanas – 7
SUBSEÇÃO I - Das Zonas de Máxima Centralidade – art. 16º 7
SUBSEÇÃO II - Das Zonas de Expansão Urbana de Planejamento – art. 17º 7
SUBSEÇÃO III - Das Zonas de Expansão Urbana Especial – art. 18º 7
SUBSEÇÃO IV - Das Zonas Urbanas Especiais – art. 19º 7
SUBSEÇÃO V- Das Zonas Industriais – art. 20º 8
SUBSEÇÃO VI - Das Zonas Especiais de Interesse Social – arts. 21º 8

SEÇÃO III - Das Áreas de Proteção Ambiental – arts. 22º a 26º 9

CAPITULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – Disposições Preliminares – arts. 27º a 31º 10

SEÇÃO II – Do Loteamento – arts. 32º a 37º 13

SEÇÃO III - Do Sistema Viário dos Loteamentos – arts. 38º a 39º 16

SEÇÃO IV - Do Desmembramento – arts. 40º a 42º 17

SEÇÃO V - Do Parcelamento para Condomínios – arts. 43º a 45º 18

SEÇÃO VI - Do Parcelamento Vinculado – arts. 46º a 47º 18

SEÇÃO VII - Da Modificação de Parcelamento – arts. 48º a 50º 19

SEÇÃO VIII - Do Reparcelamento – arts. 51º a 52º 20

CAPITULO IV
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - Dos Usos e Atividades – arts. 53º a 55º 20

SEÇÃO II - Da Intensidade de Ocupação 21
SUBSEÇÃO I - Dos Parâmetros Urbanísticos para Ocupação – arts. 56º a 58º 22

SUBSEÇÃO II - Do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno – art. 59° 23
SUBSEÇÃO III - Do Número Máximo de Pavimentos – arts. 60° a 68° 23
SUBSEÇÃO IV - Da Taxa de Ocupação Máxima do Terreno – art. 69° 25
SUBSEÇÃO V - Dos Afastamentos Mínimos da Edificação – arts. 70° a 79° 25
SUBSEÇÃO VI - Da Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno – arts. 80° a 81° 26

SEÇÃO III - Das Vagas para Veículos – arts. 82° a 87° 27

SEÇÃO IV - Das Instalações Especiais 28
SUBSEÇÃO I - Das Disposições Gerais – arts . 88° a 90° 28

CAPITULO V
DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I - Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança 28
SUBSEÇÃO I - Das Disposições Preliminares – arts. 91° a 93° 28
SUBSEÇÃO II - Das Medidas Atenuantes e Compensatórias – arts. 94° a 97° 30
SUBSEÇÃO III - Da Elaboração e Apreciação do Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança – Arts. 98° a 104° 32

SEÇÃO II - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir – arts. 105° a 114° 34

SEÇÃO III – Da Transferência do Direito de Construir – arts. 115° a 124° 36

CAPITULO VI
DA REGULARIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - Das Edificações e Atividades Desconformes – arts. 125° a 128° 38

SEÇÃO II - Dos Parâmetros para Zonas Especiais de Interesse Social – arts. 129° a 132° 39

CAPITULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Arts. 133° a 138° 40

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOS
Projeto de Lei nº 004
Aprovado em 19/11/09
Secretário Maria Alves

LEI Nº 2.267 – 19/11/2009

ESTABELECEM NORMAS E CONDIÇÕES PARA PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS, ESTADO DE MINAS GERAIS, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, EM CONFORMIDADE COM A LEI ORGÂNICA MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município tendo como pressuposto as normas estabelecidas nesta Lei e o atendimento às disposições previstas na Lei do Plano Diretor de Arcos e à legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, tendo como diretrizes:

I - restrição à ocupação urbana nas áreas de maior fragilidade ambiental;

II - estímulo ao adensamento das áreas consolidadas, com melhores condições de infra-estrutura urbana;

III - estímulo à instalação de empreendimentos e atividades nas áreas de desenvolvimento industrial previstas na Lei do Plano Diretor de Arcos;

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

V - incentivo à dinamização dos centros de comércio e serviços nos bairros, com incentivos à instalação de atividades comerciais e de serviços nas vias coletoras e arteriais, atendidos as exigências para estacionamento e carga e descarga de veículos;

VI - flexibilização de usos e atividades de apoio à moradia, integrando o uso residencial às atividades de comércio e serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

VII - submissão de empreendimentos e atividades que provoquem impacto ambiental significativo ou geração de tráfego, a análises especiais;

VIII - exigência de medidas compensatórias e atenuantes para empreendimentos e atividades geradores de impacto ambiental ou incômodo à vida urbana;

IX - definição de áreas específicas para implantação das atividades industriais, de comércio e serviços de médio e alto potencial poluidor;

X - controle da permeabilidade do solo nos imóveis urbanos, a fim de facilitar a infiltração das águas pluviais.

Art. 2º - Os dispositivos contidos nesta Lei aplicam-se às Áreas Urbanas e de Expansão Urbana previstas na Lei do Perímetro Urbano do Município de Arcos.

§ 1º - Considera-se urbana a área parcelada dentro do perímetro urbano.

§ 2º - Considera-se de expansão urbana a área não parcelada interna e externa ao perímetro urbano, tendo com exemplo de área de expansão urbana externa: Comunidade de Calciolândia e Comunidade da Ilha.

Art. 3º - São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I – Mapas:

II – Mapa 2 do Zoneamento Urbano;

III- Anexo II – Quadros:

IV - Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;

V - Quadro de Vagas Mínimas para Estacionamento de Veículos por Usos e Atividades;

VI – Quadro de Categoria de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VII - Anexo III - Glossário.

Art. 4º - A observância das normas dispostas nesta Lei se dará no licenciamento de atividades econômicas a serem exercidas e no licenciamento das obras e edificações, conforme previsto no Código de Obras e Edificações de Arcos.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO

Seção I
Da Conceituação e Composição

Art. 5º - Zonas Urbanas são os compartimentos territoriais que agregam áreas urbanas contínuas e homogêneas, caracterizadas pelo uso predominante ou por sua condição de excepcionalidade, destinadas à regulamentação do uso e ocupação do solo, incluídas em uma das Macrozonas Urbanas ou de Expansão Urbana, previstos na Lei do Plano Diretor de Arcos.

Parágrafo único - Para fins de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, as áreas inseridas no perímetro urbano de Arcos subdividem-se nas seguintes Zonas Urbanas:

I – Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);

II – Macrozona de Adensamento Não Prioritário (MANAP);

III – Macrozona de Interesse Ambiental (MIA);

Art. 6º - A MAP é destinada ao adensamento urbano imediato, devendo ser objeto preferencial dos investimentos públicos, bem como da aplicação dos instrumentos constitucionais, de que trata o artigo 4º desta Lei, com vistas à ocupação de lotes e glebas vagos.

§ 1º - A MAP compreende a Zona Urbana de Máxima Centralidade (ZMC) e a Zona de Expansão Urbana de Planejamento (ZEUP).

§ 2º - A Zona Urbana de Máxima Centralidade (ZMC) compreende áreas nas quais as condições

do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso tornam possíveis densidades maiores do que no restante da cidade mediante a utilização dos instrumentos urbanísticos, previstos nesta Lei de Uso e Ocupação do Solo, compreende a área central do município.

Art. 7º - A MANAP, apresenta características urbanísticas, ambientais e socioeconômicas diferenciadas cujo adensamento deve ser controlado, mediante a adoção de procedimentos jurídicos, administrativos e técnicos, previstos em lei, para a correção de situações urbanísticas indesejáveis.

§ 1º – A MANAP compreende a Zona Urbana Especial 1 (ZE 1); a Zona Urbana Especial 2 (ZE 2); a Zona Industrial (ZI); a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e Zona de Expansão Urbana Especial (ZEUE).

§ 2º - A Zona Industrial (ZI), localizada em área específica no interior do perímetro urbano e nas áreas de expansão urbana compreende de uma área de confrontação com os Bairros Calcita, Santa Efigênia, Nossa Senhora Aparecida, Avenida Marginal I, BR 354, outra área confrontando com os Bairros São Judas e Novo São Judas.

Art. 8º - A MIA, assinalada em planta anexa, é composta por parte do sítio urbano destinada à urbanização restrita, tem o objetivo de assegurar a qualidade ambiental da cidade através da preservação do patrimônio natural existente, da proteção dos mananciais e da preservação de calamidades ocasionadas pelas intempéries.

§ 1º – A MIA compreende a Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA); a Zona de Esporte e Cultura (ZEC) e a Zona Urbana de Proteção dos Recursos Hídricos (ZUPAGUA).

§ 2º - Compreende a Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA) as áreas destinadas à preservação permanente compreendem:

I – Área denominada APP1, ao sul do Parque Náutico Municipal interligado por área confrontando com os Bairros Sol Nascente, Santa Cruz, Avenida Dr.Moacir Dias de Carvalho e Bairro Sion, formando um corredor ecológico;

II – Área denominada APP2, ao norte ao final da Avenida Sanitária, fazendo confrontação com a área de esporte e cultura (ZEC4);

III – Área denominada APP3, decorrente de uma faixa que divisa a BR354 e os Bairros Juca Dias e Eldorado;

IV – Área denominada APP4, localizada no Bairro Alto das Mangabeiras;

V – Área denominada APP5, localizada nas proximidades da BR354 e Marginal I do Distrito Industrial I, zona sul da cidade.

§ 3º - Compreendem a Zona de Esporte e Cultura (ZEC):

I - A área onde está localizado Ginásio Poliesportivo – (ZEC1);

II - A Associação Atlética Arcoense – (ZEC2);

III – Área do Ypiranga Esporte Clube – (ZEC3);

IV - Uma área ao norte, ao final da Avenida Sanitária Dr. João Vaz Sobrinho - (ZEC4), confrontando com a área proteção ambiental - (APP2);

§ 4º - Compreendem a Zona Urbana de Proteção dos Recursos Hídricos (ZUPAGUA) as áreas destinadas à preservação do Córrego de Arcos, bem como a área de tratamento de efluentes - ETE.

Art. 9º - As Zonas Urbanas, mencionadas no artigo anterior, admitem as seguintes finalidades:

I – A Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA) destina-se predominantemente à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos ambientais, ecológicos, paisagísticos, históricos, arqueológicos, turísticos, culturais, arquitetônicos e científicos.

II – A Zona Urbana de Proteção dos Recursos Hídricos (ZUPAGUA) destina-se à proteção, preservação e a recuperação de nascentes e matas ciliares, com vistas no controle de processos erosivos, de assoreamento, de enchentes, de deposição de resíduos, da qualidade das águas e da fauna e flora local.

III – A Zona Urbana Especial 1 (ZE 1) destina-se ao reassentamento de segmentos populacionais que ocupavam áreas de risco e/ou estavam em situação de vulnerabilidade social.

IV – Zona Urbana Especial 2 (ZE 2), área lindeira ao trecho da ferrovia que atravessa o perímetro urbano, destina-se à articulação viária, à criação de um projeto de renovação urbana, incluindo um corredor de lazer, recreação e turismo e à instalação de oficinas de artesanato local.

V – A Zona Industrial (ZI), localizada em área específica no interior do perímetro urbano conforme planta anexa destina-se exclusivamente à fixação e instalação controlada de estabelecimentos industriais de grande porte que ocupem áreas construídas superiores a 500 m^2, onde os impactos ambientais toleráveis pela população vizinha serão detalhados em legislação municipal específica.

Art. 10 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) caracterizam-se pela carência de infra-estrutura e por abrigarem habitações precárias que se encontra em situação de irregularidade.

Art. 11 – As Zonas de Expansão Urbana Especial (ZEUE) são áreas localizadas ao norte do município, reservadas ao desenvolvimento do novo centro administrativo.

Art. 12 - Os limites das Zonas Urbanas estão representados graficamente nos Mapas de Zoneamento Urbano, no Anexo I desta Lei e descritos na Lei do Perímetro Urbano.

Art. 13 - Serão considerados limites das Zonas Urbanas, a testada dos lotes lindeiros à via mencionada como referência na sua delimitação.

Parágrafo Único - As zonas urbanas limítrofes mencionadas no caput deste artigo serão considerados os parâmetros para uso e ocupação do solo estabelecido para a zona urbana mais permissiva nos lotes confrontantes com ambos os lados do logradouro público.

Art. 14 - Os parâmetros para o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbanas estão apresentados nos Quadros, do Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único - Para as Zonas Urbanas situadas nas proximidades da Macrozona de Proteção Ambiental - ZUPA do Córrego de Arcos, além dos parâmetros para o uso e a ocupação do solo contidos no Quadro, do Anexo II desta Lei, deverá ser feita consulta ao Conselho de Meio Ambiente - CODEMA.

Art. 15 - O Município poderá criar e delimitar outras Zonas Urbanas, bem como fazer alterações na delimitação das zonas urbanas propostas nesta Lei, sempre que houver interesse público, ouvido o

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR.

Seção II
Das Zonas Urbanas

Subseção I
Das Zonas de Máxima Centralidade

Art. 16 - A Zona Urbana de Máxima Centralidade (ZMC) destina-se à preservação, requalificação e fortalecimento de identidades, acervos culturais e condições de sociabilidade correspondentes ao centro da cidade e imediações, estando sujeita à elaboração de projeto de revitalização urbana que considere o adensamento controlado, a recuperação de elementos do patrimônio histórico e cultural e a predominância do uso misto.

Parágrafo Único - A ZMC compreende áreas nas quais as condições do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso tornam possíveis densidades maiores do que no restante da cidade mediante a utilização dos instrumentos urbanísticos, previstos nesta lei.

Subseção II
Das Zonas de Expansão Urbana de Planejamento

Art. 17 - A Zona de Expansão Urbana de Planejamento (ZEUP) compreende os bairros: Brasília, São Jose, Lourdes, São Vicente, Oliveiras, Bom Retiro, Cidade Nova e São Pedro, sendo esta zona caracterizada pelo uso misto do solo urbano, com seus segmentos residenciais e comerciais, sendo permitida o uso e criação destas zonas nas áreas externas ao perímetro urbano.

Subseção III
Das Zonas de Expansão Urbana Especial

Art. 18 - A Zona de Expansão Urbana Especial (ZEUE) destina-se à instalação de novo centro político, administrativo e comercial e admite o uso misto com áreas residenciais de densidades variáveis, conforme projeto posterior.

§ 1º - A ZEUE compreende área nas quais as condições favoráveis do meio físico, a proximidade com a ZUMC e as necessidades de expansão urbana promotoras de compactação no interior do perímetro urbano favorece o tratamento paisagístico e urbanístico.

§ 2º - Os imóveis destinados a esta área definida no Plano Diretor são reservados ao direito de preempção pela Administração Publica.

Subseção IV
Das Zonas Urbanas Especiais

Art. 19 – Compreendem as Zonas Urbanas Especiais, as áreas em situação de alta vulnerabilidade social, divididas nas Zonas ZE1 e ZE2, são áreas definidas como Macrozona de Ocupação Restrita, prevista na Lei do Plano Diretor de Arcos e situadas no entorno do Córrego dos Arcos, ao norte do município, e proximidades da Ferrovia Centro Atlântica, ao sul do município, destinadas aos usos diversificados, com as seguintes diretrizes:

I - instalação de residências para população de baixa renda;

II – transferências da população do conjunto situado nas proximidades da PUC;

III - média taxa de ocupação do terreno.

§ 1º - Compreende a Zona Urbana Especial (ZE1) a área de confrontação com o Bairro Alto Mangabeiras e Jardim Esplanada e outra área localizada entre Avenida Progresso no Bairro Olaria e Bairro Cruzeiro, destinam-se ao reassentamento de segmentos populacionais que ocupam áreas de risco e/ou estão em situação de vulnerabilidade social.

§ 2º - Compreende a Zona Urbana Especial (ZE2) área lindeira ao trecho da ferrovia que atravessa o perímetro urbano, destina-se à articulação viária, à criação de um projeto de renovação urbana, incluindo um corredor de lazer, recreação e turismo e à instalação de oficinas de artesanato local.

§ 3º - Os imóveis destinados a estas áreas definidas no Plano Diretor são reservados ao direito de preempção pela Administração Publica.

Subseção V
Das Zonas Industriais

Art. 20 - Zonas Industriais são áreas situadas no Distrito Industrial I, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte com baixo índice de poluição ambiental e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

Subseção VI
Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 21 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são assentamentos já existentes ocupados por população em situação de vulnerabilidade social, previstas na Lei do Plano Diretor de Arcos, cujos parâmetros para uso e intensidade de ocupação serão específicos e diferenciados, e definidos quando da sua regularização.

§ 1º - Compete ao Executivo Municipal delimitar as áreas de cada uma das ZEIS, para regulamentar o uso e ocupação do solo, quando da elaboração dos projetos para a sua regularização urbanística e fundiária.

§ 2º - Os requisitos para a regularização urbanística e fundiária das ZEIS encontram-se nesta Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Arcos.

§ 3º - As áreas que porventura não foram delimitadas pela Lei do Plano Diretor de Arcos (Lei Complementar N.º 2.100/2006) como ZEIS, poderão ser delimitadas a qualquer tempo por ato do Executivo Municipal, desde que se enquadrem na situação prevista no caput deste artigo, ouvido a Secretaria de Integração Social e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º - O Poder Executivo deverá elaborar projeto de urbanização e regularização fundiária para as ZEIS, que definirá padrões específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, preço e forma de transferência ou aquisição de unidades habitacionais para segmentos específicos da população de menor poder aquisitivo; critérios de controle ambiental; infra-estrutura adequada às características da área com cronograma físico-financeiro, orçamento das obras e indicação da fonte de recursos.

§ 5º - Será deferida a Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) aos ocupantes de imóveis públicos localizados nas ZEIS, observados os seguintes requisitos:

a) ser o beneficiário da concessão considerado membro da população de baixa renda, ou seja, deve ele perceber renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos;

b) não ser o beneficiário de concessão de outro imóvel, urbano ou rural, no Município.

§ 6º - A Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar da data de registro imobiliário do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 7º - Aos concessionários da ZEIS é vedado:

a) transferir a outrem o direito de uso de que são beneficiários;
b) quando se tratar de unidades imobiliárias construídas pela Municipalidade, efetuar obras tendentes a alterar o imóvel ou prédio, salvo as consideradas necessárias à manutenção ou à conservação da estrutura e dos equipamentos nela instalados. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é compreendida pela mesma área da ZE2.

Seção III
Das Áreas de Proteção Ambiental

Art. 22 - As Áreas de Proteção Ambiental de Arcos compreendem:

I - faixas marginais de proteção de rios e córregos, e outras estabelecidas pela legislação aplicável;

II - áreas de entorno de nascentes, estabelecidas pela legislação ambiental em vigor;

III - faixa marginal na largura de 30 (trinta) metros no entorno dos Distritos Industriais I, a partir dos limites dos respectivos distritos;

IV - faixa na largura de 50 (cinqüenta) metros no limite de fundos dos Eixos de Desenvolvimento;

V - cinturões verdes que venham a ser exigidos e constituídos nas áreas urbanas;

VI - unidades de conservação instituídas e previstas pela Lei do Plano Diretor de Arcos;

VII - unidades de conservação e bens imóveis históricos e culturais que venham a ser instituídos nas áreas urbanas;

VIII - áreas de preservação permanentes integrantes do Código Ambiental do Município de Arcos, consideradas patrimônio natural;

IX - áreas verdes definidas nos loteamentos.

Art. 23 - As faixas marginais de proteção de rios e córregos, as áreas de entorno das nascentes, serão consideradas áreas não edificantes, e as florestas e demais formas de vegetação natural nelas situadas serão consideradas de preservação permanente.

Art. 24 - São também consideradas não edificantes as faixas marginais aos Distritos Industriais I e II, sendo admitido apenas o uso de reflorestamento.

Art. 25 - As unidades de conservação instituídas e a serem instituídas mencionadas nesta Lei, deverão ter os usos e a ocupação regulamentados nos planos de manejo que vierem a ser elaborados e implementados pelos órgãos tutelares das unidades.

Parágrafo único - Enquanto não forem elaborados e implementados os planos de manejo das unidades de conservação citadas no caput deste artigo, serão admitidas:

I - usos e atividades de recreação, lazer e reflorestamento, nas unidades de conservação de proteção integral, ficando proibida qualquer edificação que não se destine aos usos previstos, atendidos os planos de manejo e consultados os órgãos tutelares das unidades;

II - usos e atividades e parâmetros de intensidade de ocupação previstos para a Zona Urbana em que se situe, nas unidades de conservação de uso sustentável, consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 26 - Nas áreas de interesse ambiental mencionadas nesta Lei, serão admitidos usos e atividades de recreação, lazer e reflorestamento, ficando proibida qualquer edificação que não se destine aos usos previstos, atendidas as normas próprias de cada uma das áreas e consultados o órgão responsável pela proteção ambiental e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - Quando as áreas de interesse ambiental referidas no caput deste artigo, forem cobertas total ou parcialmente com vegetação natural ou possuírem nascentes, lagos, lagoas, reservatórios naturais ou artificiais ou cursos d'água, deverão ser atendidas às disposições previstas na legislação aplicável.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Disposições Preliminares

Art. 27 - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

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

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

§ 3º - Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficializadas ou pavimentadas pelo Poder Público.

Art. 28 - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - sujeito as inundações, enquanto não forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

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

IV – nas áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis;

VII – terrenos alagadiços.

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

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

§ 3º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/MG.

§ 4º - As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

Art. 29 - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I - a extensão máxima da somatória das testadas de lotes ou terrenos contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 200 m (duzentos metros); (NR)

II - os lotes devem ter área mínima de 200.00 m2 (duzentos metros quadrados) com no mínimo 10 m de testada, e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) e área máxima de 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados);

III - é obrigatória a reserva de faixas non aedificandae estabelecidas com fundamento em parecer técnico:

a) ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;

b) num raio mínimo de 50 m (cinqüenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes; (NR)

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

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

§ 1º - São admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no inciso I, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 2º - Além das previstas no caput, devem ser respeitadas as seguintes condições:

I - os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em ZEISs;

II - nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve-se observar a reserva de faixa non aedificandae de 15,00 m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio;

III - nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança non aedificandae, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Executivo, até o máximo de 15,00 m (quinze metros) de largura.

§ 3º - As áreas non aedificandae devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento e pertencentes a um projeto de recuperação ambiental coordenado pelo CODEMA e em parceria com o projeto Espaço Verde da Sala Verde Municipal.

§ 4º - Não são admitidos lotes:

I - com frente para vias com classificação viária distinta;

II - pertencentes a zoneamentos distintos;

III - incluídos em Áreas de Diretrizes Especiais distintas.

§ 5º - Não se aplica o disposto no parágrafo anterior nos seguintes casos:

I - lotes localizados em esquinas;

II - parcelamentos para condomínios;

III - parcelamentos vinculados;

IV - em atendimento ao § 3.º deste artigo.

§ 6º - No caso de parcelamento de terreno situado na MIA, descontadas as áreas a serem transferidas ao Município, a área remanescente constituirá um único lote.

§ 7 º - Estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente os parcelamentos:

I – em áreas iguais ou superiores a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II – que acusem presença de cursos d'água, nascentes, vegetação arbórea ou sítios arqueológicos;

III – que se enquadrem no art. 22 desta Lei.

Art. 30 - Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados, por, pelo menos, 3 (três) vias públicas aprovadas ou pavimentadas.

§ 1º - Não se aplica o disposto no caput aos terrenos lindeiros às rodovias federais, às estaduais.

§ 2º - Para ser admitida como delimitadora de quarteirão, a via de pedestre deve, obrigatoriamente, promover a ligação entre duas vias de circulação de veículos.

Art. 31 - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Seção II
Do Loteamento

Art. 32 - Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, espaços livres de uso público.

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

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

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

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

§ 5º - O percentual destinado a áreas verdes é de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba a ser loteada, devendo, nas glebas com área superior ou igual a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), ser destinado a áreas verdes no mínimo 1/3 (um terço) deste percentual.

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

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

I - não parceláveis e non aedificandae previstas nos arts. 27 e 28;

II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a não ser aqueles trechos nos quais se implantam vias passíveis de serem transferidas ao patrimônio público municipal, nos quais prevalecerá a função da via.

§ 8º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas ao Município, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental comprovado no laudo a que se refere o art. 22 desta Lei, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área, até o máximo de 5% (cinco por cento) da gleba parcelada.

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

§ 10 - As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

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

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

§ 13 - Excetuam-se do disposto no caput os loteamentos que se enquadrem no art. 4º, § 1º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 14 - As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes fornecidas pelo CODEMA, serem mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento, pelo Município, das obras do loteamento.

§ 15 - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.

§ 16 – As áreas transferidas ao município não poderão ter outro destino a não ser ao que fora previsto na aprovação do loteamento.

§ 17 - Antes da aprovação definitiva de qualquer área verde, devera ser exigido do loteador a vedação de toda área em tela, alambrado ou similar.

Art. 33 – Um mesmo quarteirão não pode pertencer a mais de um loteamento.

Art. 34 - A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

I - informação básica para parcelamento, fornecida pelo Executivo;

II - laudo previsto no art. 22, quando for o caso;

III – certidão negativa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

IV - planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
b) localização dos cursos d'água;
c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;
e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e superior a esta última;
f) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;
g) localização das áreas de risco geológico previstas na informação básica;

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

§ 1º – As diretrizes referidas no caput devem compreender, pelo menos:

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

II - a indicação das áreas:

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

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos.

§ 3º - O loteador deverá apresentar nos termos da Lei 6.766/79 e 11.445/07, cronograma de execução de infra-estrutura básica dos parcelamentos constituída pelos equipamentos urbanos:

a) de escoamento das águas pluviais;
b) iluminação pública;
c) esgotamento sanitário, e se necessário, ETE e Estação Elevatória;
d) abastecimento de água potável;
e) energia elétrica pública;
f) vias de circulação;
g) pavimentação;
h) vedação das áreas verdes;

§ 4º - Dentre as obras de infra-estrutura a ser realizada no cronograma, destaca-se a obrigatoriedade de execução dos passeios, a primeiro momento e no mínimo, de piso grosso.

Art. 35 - Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade de 180 dias, levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

§ 1º – Entende-se por urbanização as obras de infra-estrutura.

§ 2º - O prazo previsto no caput inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

Art. 36 - O Executivo pode estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.

Parágrafo Único – Fica o Executivo proibido de executar quaisquer tipos de obras de infra-estrutura em loteamentos particulares.

Art. 37 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida por caução, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - em dinheiro;

II - em títulos da dívida pública;

III - por fiança bancária;

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

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

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

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

Seção III
Do Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 38 - As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I - de ligação regional;

II - arterial;

III - coletora;

IV - local;

V - mista;

VI - de pedestres;

VII - ciclovia.

§ 1º - Entende-se por:

I - de ligação regional a via - ou trecho - com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;

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

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

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

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

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

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

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

§ 3º - Dentre as obras do loteamento, será executada a afixação de placas indicativas da denominação oficial de logradouros em suportes padronizados.

Art. 39 - O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, às características definidas nesta lei.

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

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

I - do CODEMA, tratando-se de áreas classificadas como MIAs, ZUPAs ou ZUPAGUASs;

II - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR -, nos demais casos.

§ 3º - Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

Seção IV
Do Desmembramento

Art. 40 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da gleba.

Parágrafo único - A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 800 m2 (oitocentos metros quadrados).

Art. 41 - Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

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

§ 2º - O valor da conversão prevista nos parágrafos anteriores é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 42 - É permitida a aprovação de lotes com áreas inferiores a 2.000 m2 (dois mil metros quadrados) situados em vias arteriais e de ligação regional, em caso de impossibilidade física resultante de aprovação anterior dos lotes que circundam o terreno a ser desmembrado.

Seção V
Do Parcelamento para Condomínios

Art. 43 - Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

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

II - obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

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

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

Art. 44 - As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Parágrafo único – Estas áreas que se refere o caput do artigo, não poderão ter outro destino a não ser pelos quais foram aprovados.

Art. 45 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

I - coleta de lixo;

II – execução e manutenção da infra-estrutura;

III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Seção VI
Do Parcelamento Vinculado

Art. 46 - Parcelamento vinculado é aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

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

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

Art. 47 - É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em empreendimentos que originem lotes com dimensões superiores às previstas no art. 43, I;

II - em empreendimentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas no art. 43, I;

III - em loteamentos destinados à instalação de indústrias;

IV - em ZE-1 e ZE-2;

V - em glebas em que pelo menos 1/4 (um quarto) da área tenha declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento).

VI - em ZUPAGUA.

Seção VII
Da Modificação de Parcelamento

Art. 48 - Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 2º - No caso de modificação de parcelamento, é permitida a regularização de parte de lote sem a participação no processo dos proprietários das demais partes, desde que a forma, as dimensões e a localização da parte em questão estejam clara e corretamente caracterizadas no respectivo registro.

Art. 49 - Não é permitida a modificação de parcelamento:

I - que resulte em desconformidade com o disposto no art. 29 desta Lei, a não ser nos seguintes casos, conforme dispuser o regulamento:

a) regularização de situação existente de fato e de direito comprovada por documentação anterior á aprovação desta Lei;
b) regularização de parte de lote;
c) redução de desconformidade em caso de modificação de parcelamento;
d) desapropriações;
e) impossibilidade física ou geomorfológica;
f) outros fins aos que não foram previstos nas áreas de equipamentos públicos ou áreas verdes.

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

III - que resultar em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta Lei.

Parágrafo único - Em caso de modificação de parcelamento de lotes lindeiros unicamente a vias locais, não se aplica a relação entre testada e profundidade prevista no inciso II, do art. 29 desta Lei.

Art. 50 – A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado, deve respeitar o previsto no art. 29.

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

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

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

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

Seção VIII
Do Reparcelamento

Art. 51 - Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

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

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

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

§ 4º - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couberem, as regras do art. 38 e as previstas para loteamento.

Art. 52 - O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

CAPÍTULO III
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Dos Usos e Atividades

Art. 53 - Considera-se para aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas, os seguintes usos:

I . residencial, destinado à moradia de caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliar, quando na gleba ou no lote for implantada apenas 1 (uma) unidade residencial;
b) multifamiliar horizontal, quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, em edificações contíguas ou não, caracterizando um condomínio horizontal, com a unidade autônoma igual ao lote mínimo permitido para a Zona em que se situe;
c) multifamiliar vertical, quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, em edificações superpostas e justapostas;

II . comercial, destinado à venda de mercadorias, compreendendo:

a) comércio varejista;
b) comércio atacadista;

III . misto, que agrupa em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações em um mesmo lote, 2 (duas) ou mais categorias de uso, sendo uma delas de uso residencial;

IV . misto diversificado, que agrupa em uma mesma edificação atividades de usos diferenciados, exceto o uso residencial;

V . industrial, destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

§ 1º - As atividades de uso comercial, de serviços e industrial poderão ser:

I . de pequeno porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for igual ou menor do que 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II . de médio porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for maior que 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e igual ou menor que 250m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

III . de grande porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for maior do que 250m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

§ 2º - A instalação de qualquer atividade de uso industrial – de pequeno, médio ou grande porte - ocorrerá mediante autorização expedida pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - CODEMA, responsável pela análise da atividade, tendo como referência as disposições desta Lei e da legislação ambiental aplicável.

Art. 54 - Os empreendimentos e atividades modificadoras do meio ambiente, segundo o porte e potencial poluidor, poderão estar sujeitos a licenciamento ambiental, em conformidade com o que determinam as Deliberações Normativas 58 de 28 de Novembro de 2002 e, 74 de 09 de setembro de 2004, ou as que lhe sucederem.

Parágrafo único - Ainda que considerados de impacto ambiental não significativo, e não sujeitos ao licenciamento ambiental, caso enquadradas na referida Deliberação Normativa, as atividades se sujeitarão à autorização de funcionamento pelo órgão ambiental competente.

Art. 55 - Para efeito de localização nas Zonas Urbanas, as atividades dos usos comercial, de serviços e industrial serão enquadradas, de acordo com a zona para desenvolvimento da atividade e com a sua natureza, no Quadro, do Anexo desta Lei.

§ 1º - O uso misto será admitido nas Zonas Urbanas em que seja permitido tanto implantar o uso residencial quanto instalar as atividades dos demais usos correspondentes.

§ 2º - O uso misto diversificado será admitido nas Zonas Urbanas em que seja permitida a instalação das atividades dos usos correspondentes.

§ 3º - Serão permitidas em quaisquer das Zonas Urbanas, a instalação de empresa com endereço fiscal na residência do proprietário e com atividade externa, e da atividade do profissional liberal, desde que não provoquem impacto ambiental de qualquer natureza e incômodo à vizinhança.

§ 4º - Será proibido o uso misto, quando agrupar atividades geradoras de impacto ambiental significativo.

§ 5º - Novas atividades que surgirem serão analisadas e enquadradas, conforme similaridade de funcionamento ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei, sendo ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, previsto no Plano Diretor de Arcos, quando não for possível verificar a citada similaridade.

Seção II
Da Intensidade de Ocupação

Subseção I
Dos Parâmetros Urbanísticos para Ocupação

Art. 56 - Consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos para o controle da intensidade da ocupação nas Zonas Urbanas de Arcos:

I - área mínima do lote;

II . testada mínima do lote;

III - número máximo de pavimentos;

IV - altura máxima da edificação;

V - taxa de ocupação máxima do terreno;

VI - afastamentos mínimos da edificação, compreendendo:

a) afastamento frontal;
b) afastamentos laterais;
c) afastamento de fundos;

VII - taxa de permeabilidade mínima do terreno;

VIII - coeficientes de aproveitamento do terreno, conforme definidos nesta lei, correspondente a mínimo, básico e máximo.

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos para controle da intensidade de ocupação para as Zonas Urbanas estão estabelecidos no Anexo desta Lei.

Art. 57 - Para definição da área máxima a ser edificada por lote, será considerado o resultado mais restritivo, levando-se em conta o coeficiente máximo de aproveitamento, a taxa máxima de ocupação e o número máximo de pavimentos.

Art. 58 - A altura máxima da edificação será exigida nas seguintes situações:

I - Para edículas, onde a altura máxima permitida será igual a 7,00m (sete metros).

Parágrafo único - A altura máxima da edificação será contada a partir do nível mais alto da via de acesso à edificação em frente à testada do lote até o ápice do elemento mais elevado da edificação.

Subseção II
Do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno

Art. 59 - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno considera-se a área total construída excetuando-se:

I - marquises, com a projeção máxima definida no Código de Obras e Edificações de Arcos;

II - varandas abertas, com até 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de largura, em todo o plano da fachada;

III - saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, com largura de até 0,50m (cinqüenta centímetros), desde que:

a) sejam internas ao lote;
b) não se projetem sobre logradouros públicos;

IV - rampas e escadas, desde que descobertas;

V - guaritas, muros e jardins;

VI - pérgolas e caramanchões;

VII - 2 (dois) pavimentos para garagem, exceto nos edifícios garagem e nos imóveis de uso residencial unifamiliar;

VIII - pavimento de pilotis, com área construída fechada equivalente a até 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical;

IX - pavimento de cobertura, com área construída fechada equivalente a até 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical;

X - subsolo, destinado a garagem ou área de serviços;

XI - locais para acondicionamento de lixo;

XII - locais para instalação de gás, instalação elétrica ou para outro tipo de instalação;

XIII - reservatório de água;

XIV - Garagem coberta, isolada da edificação principal, com até 15,00m^2.

Parágrafo único - Será considerado incluído para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, o excedente às áreas mencionadas nos incisos I a IV do caput deste artigo.

Subseção III
Do Número Máximo de Pavimentos

Art. 60 - Para os imóveis situados em Zonas Urbanas onde se admite mais de 4 (quatro) pavimentos na edificação, o número máximo de pavimentos será proporcional à largura da via em que se situem.

Art. 61 - No cálculo do número máximo de pavimentos será observada a seguinte fórmula:

I - NPmáx = Lvia, onde: X

a) NPmáx é o número máximo de pavimentos admitido;
b) Lvia é a largura da via em que se situa o imóvel;
c) X é o índice a ser aplicado na fórmula de acordo com a largura da via.

II - Quando a largura da via (Lvia) for inferior ou igual a 12,00m (doze metros), o índice a ser aplicado (X) será igual a 3 (três).

III - Quando a largura da via (Lvia) for superior a 12,00m (doze metros) e inferior ou igual a 18,00m (dezoito metros), o índice a ser aplicado (X) será igual a 1,5 (um e meio).

IV - Quando a largura da via (Lvia) for superior a 18,00m (dezoito metros), o índice a ser aplicado (X) será igual a 1 (um).

V - Para o caso de divisão numérica inexata, será adotado:

a) o número inteiro imediatamente inferior, para dígitos entre 0,1 (um décimo) e 0,5 (meio) exclusive;
b) o número inteiro imediatamente superior, para dígitos iguais ou maiores que 0,5 (meio).

VI - Considera-se largura da via para efeito do cálculo do número máximo de pavimentos, a distância entre os alinhamentos prediais dos imóveis fronteiriços, sendo adotada a média ponderada da largura da via em frente à testada do lote, no caso de largura variável.

Art. 62 - No caso de lote com testada para mais de uma via, para o cálculo do número máximo de pavimentos, será adotada como largura da via (Lvia) a via de maior largura.

Art. 63 - No caso de lote com testada para áreas verdes e praças, para o cálculo do número máximo de pavimentos, será adotada como largura da via (Lvia) 2 (duas) vezes a distância entre o alinhamento do lote ao eixo da pista de rolamento da via em que se situe.

Art. 64 - No caso de lote com testada voltada para trevos e rotatórias, para o cálculo do número máximo de pavimentos, será adotada como largura da via (Lvia) 2 (duas) vezes a distância entre o alinhamento do lote até o ponto de tangência do trevo ou rotatória.

Art. 65 - No caso de lote com testada voltada para o retorno em vias sem saída (cul-de-sac), para o cálculo do número máximo de pavimentos, será adotada como largura da via (Lvia), a distância entre os alinhamentos prediais da referida via.

Art. 66 - Para número de pavimentos da edificação igual ou inferior a 4 (quatro) pavimentos, serão exigidas:

I - área mínima do lote de 150 m2 (cento e cinqüenta metros quadrados);

II - testada mínima do lote de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único – Para a área central serão permitidos valores abaixo das exigências inseridas nos incisos anteriores.

Art. 67 - Para número de pavimentos da edificação superior a 4 (quatro) pavimentos, serão exigidas:

I - área mínima do lote de 180 m2 (cento e oitenta metros quadrados);

II - testada mínima do lote de 12,00m (doze metros).

Parágrafo único – Para a área central poderão ser permitidos valores abaixo das exigências inseridas nos incisos anteriores.

Art. 68 - Nos lotes de esquina, nas interseções de vias com parâmetros diferenciados para o número máximo de pavimentos, prevalecem os parâmetros que permitem o maior número de pavimentos.

Subseção IV
Da Taxa de Ocupação Máxima do Terreno

Art. 69 - Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação máxima do terreno:

I - beirais com até 1,00m (um metro) de largura;

II - elementos de fachada com largura inferior a 0,50m (cinqüenta centímetros);

III - pergolados;

IV - piscinas, exceto na Macrozona de Adensamento Prioritário.

Subseção V
Dos Afastamentos Mínimos da Edificação

Art. 70 - Desde que observadas as disposições da legislação vigente aplicável, será permitida a construção nos afastamentos frontal, laterais ou de fundos da edificação:

I . beirais, distanciados, pelo menos, 0,70m (setenta centímetros) das divisas do lote;

II - marquises e elementos de fachada com largura inferior a 0,50m (cinqüenta centímetros);

III - varandas em balanço com largura, no máximo, de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), afastadas das divisas do lote, no mínimo, de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), incluindo qualquer elemento ou partes do seu guarda-corpo;

IV - subsolo, para garagem e área de serviços, com solução técnica adequada para escoamento das águas pluviais, obedecida taxa de ocupação máxima da Zona Urbana em que se situe;

V - guarita para segurança, desde que com área total construída inferior a 10,00m2 (dez metros quadrados).

Art. 71 - Na edificação de edículas, sendo assim consideradas as edificações secundárias de pequeno porte, deverão ser observadas as seguintes exigências quanto aos afastamentos mínimos:

I - atendimento ao afastamento frontal estabelecido para a Zona Urbana em que se situe, exceto para guaritas de segurança;

II - afastamentos laterais e de fundos de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para empenas com vãos de ventilação e iluminação total, sendo que de, no mínimo, 2,00m (dois metros) quando for destinado compartimentos de permanência prolongada;

III - dispensa dos afastamentos laterais e de fundos nas edificações sem vãos de iluminação e ventilação.

Art. 72 - Serão isentos de afastamento frontal, os imóveis de uso não residencial, com até 4 (quatro) pavimentos, situados em vias locais inseridas na Zona de Máxima Centralidade (ZMC).

Parágrafo único - Nos imóveis de uso não residencial, mencionados no caput deste artigo, o afastamento frontal mínimo corresponderá à complementação da medida de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) na largura do passeio existente, contada a partir do meio-fio.

Art. 73 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), serão isentos de afastamento frontal qualquer imóvel que não apresente vãos de iluminação e ventilação voltados para a via.

Parágrafo único - Caso haja abertura de vãos, o afastamento frontal mínimo é de 1,5 m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 74 - Nos imóveis de uso não residencial, com até 4 (quatro) pavimentos, situados nas vias locais inseridas na Zona de Expansão Urbana de Planejamento (ZEUP), o afastamento frontal mínimo corresponderá à complementação da medida de 3,00m (três metros) na largura do passeio existente, contada a partir do meio-fio.

Art. 75 - Nos imóveis de uso não residencial situados na Zona de Esporte e Cultura (ZEC), o afastamento frontal mínimo obrigatório corresponderá à 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento, para edificações de até 4 (quatro) pavimentos.

Art. 76 - Para edificações de uso residencial situadas na Macrozona MAP, na Zona de Expansão Urbana de Planejamento – ZEUP, o afastamento frontal mínimo obrigatório corresponderá a 3,00m (três metros).

Art. 77 - Para imóveis situados nas Zonas Urbanas onde são permitidos mais de 4 (quatro) pavimentos independentes do tipo de uso, o afastamento frontal mínimo a ser atendido é o que consta no Quadro do Anexo desta Lei.

Art. 78 - Nos imóveis de uso misto, as partes destinadas ao uso residencial terão os mesmos parâmetros para afastamentos mínimos previstos para as edificações de uso residencial exclusivo e as partes destinadas aos demais usos, atenderão os parâmetros previstos para as edificações de uso não residencial.

Art. 79 - O afastamento frontal mínimo em cada uma das edificações de unidade autônoma situada em condomínios urbanísticos deverá ser igual ao previsto para a Zona Urbana em que se situe independentemente da unidade predial estar voltada para logradouro público ou para via de circulação interna.

Parágrafo único - Os afastamentos laterais e de fundos mínimos entre edificações de unidades autônomas distintas nos condomínios urbanísticos, obedecerá ao cálculo da soma dos afastamentos laterais e de fundos mínimos exigidos para 2 (dois) imóveis contíguos para a Zona Urbana em que se situe o empreendimento.

Subseção VI
Da Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno

Art. 80 - A taxa de permeabilidade do terreno mínima exigida será de:

I - 15% (quinze por cento) de área livre para imóveis com terreno com área igual ou inferior a 300 m2 (quinhentos metros quadrados);

II - 20% (vinte por cento) de área livre para imóveis com terreno com área superior a 300 m2 (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único - Estarão isentos da taxa de permeabilidade do terreno mínima os imóveis que apresentarem solução técnica que viabilize a infiltração das águas pluviais, devidamente aprovado na concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgoto, e conforme modelo a ser definido por regulamentação.

Art. 81 - Para qualquer edificação, reforma acréscimo ou regularização nos imóveis situados na Zona de Adensamento Prioritário, prevista na Lei do Plano Diretor de Arcos, será exigida a execução de poço de infiltração das águas pluviais, que poderá ser executado dentro do lote ou no passeio em frente ao lote, mediante consulta à concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgoto.

Seção III
Das Vagas para Veículos

Art. 82 - Serão exigidas vagas para veículos, nas novas edificações e naquelas onde houver mudança de uso, tendo sido reformadas ou não, segundo os usos e as atividades, de acordo com o Anexo desta Lei.

Parágrafo único - Nos imóveis reformados sem mudança de uso, mas com acréscimo de área, as exigências de vagas para veículos deverão atender ao tipo de uso conforme o Quadro, Anexo II desta Lei, sendo considerada a área total após o acréscimo.

Art. 83 - Quando aplicáveis as exigências de vagas para veículos deverão ser atendidas, no interior do lote considerado.

§ 1º - Admite-se o cumprimento das exigências de vagas para veículos externamente ao lote, distante, no máximo, 150m (cento e cinqüenta metros) do imóvel, nas seguintes situações:

I - imóveis reformados sem mudança de uso, mas com acréscimo de área;

II - imóveis com mudança de uso, reformados ou não;

III - imóveis situados nas Áreas ou Unidades Especiais de Interesse Social, previstas na Lei do Plano Diretor de Arcos.

§ 2º - Em virtude das características do logradouro e, com base em parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, essa distância poderá ser majorada.

§ 3º - O cumprimento da exigência mencionada no caput se dará em lote próprio ou arrendado, com duração do contrato pelo mesmo de duração da atividade do lote considerado.

Art. 84 - As vagas para veículos poderão ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação das vagas.

Art. 85 - Considera-se para dimensionamento das vagas para veículos, as áreas mínimas por veículo previstas no Código de Obras e Edificações de Arcos.

Parágrafo único - No cálculo do dimensionamento das vagas para veículos deverão ser atendidas as exigências previstas pela legislação federal aplicável relativa à acessibilidade.

Art. 86 - Nos imóveis com 2 (duas) ou mais testadas, o acesso para as vagas dos veículos deverá ser feita pela via de menor nível hierárquico.

Art. 87 - Nos condomínios urbanísticos, o número de vagas para veículos para cada unidade autônoma será na proporção exigida para cada um dos imóveis situados na Zona Urbana em que se situem, e de acordo com os usos e atividades previstos no Quadro, no Anexo desta Lei.

Seção IV
Das Instalações Especiais

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 88 - Instalações especiais são equipamentos potencialmente causadores de interferência ambiental negativa e de risco ao bem-estar e à saúde da população, quer sejam públicas ou privadas.

Parágrafo único - Consideram-se instalações especiais:

I - estações de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações;

II - torres de transmissão de alta tensão.

Art. 89 - Para autorização de instalações especiais nas unidades de conservação e nas áreas de entorno de bens tombados e inventariados, deverão ser ouvidos os órgãos de tutela federal, estadual ou municipal competentes.

Art. 90 - A implantação das instalações especiais deverá ser feita em obediência aos princípios e normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

CAPÍTULO IV
DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I
Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Subseção I
Das Disposições Preliminares

Art. 91 - Para obter as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), os seguintes empreendimentos e atividades:

I - comércio de produtos alimentícios, com área útil igual ou superior a 2.500m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - comércio atacadista e depósitos com área útil igual ou superior a 2.000m2 (dois mil metros quadrados), em Zona de Expansão Urbana, ou Zonas Industriais;

III - comércio e reciclagem de sucata e ferro velho, exceto na Zona Industrial;

IV - comércio de explosivos com armazenamento;

V - outros tipos de comércio e serviços com área útil igual ou superior a 4.500m2 (quatro mil e quinhentos metros quadrados);

VI - depósitos ou postos de revenda de gás com 3.000 (três mil) botijões ou mais ou 39.000kg (trinta e nove mil quilos) de peso em gás liquefeito de petróleo - GLP (classes 4 e 5);

VII - edificações de segurança pública;

VIII - estabelecimentos de ensino, e escolas especiais;

IX - estabelecimentos de recreação e desportos com área útil superior a 2.500m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

X - hospital;

XI - hotel ou motel com área útil igual ou superior a 2.500m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

XII - templo e locais de culto em geral com área útil superior a 1.500m2 (um mil e quinhentos metros quadrados);

XIII - postos de abastecimento de combustíveis para veículos e de serviços;

XIV - empreendimentos s localizados em terreno com área superior a 2 ha (dois hectares);

XV - empreendimentos de parcelamento do solo, localizados em terreno com área igual ou superior a 25 ha (vinte e cinco hectares);

XVI - empreendimentos com área total de construção superior a 5.000m2 (cinco mil metros quadrados);

XVII - casas noturnas, danceterias, casas de shows, casas de festas, eventos e espetáculos e boliche;

XVIII - garagens e estacionamentos para mais de 50 (cinqüenta) veículos, em Zona de Expansão Urbana;

XIX - edifícios-garagem comerciais;

XX - funerária com salão para velórios;

XXI - empreendimentos comerciais, industriais e de serviços com demanda por número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem), de acordo com as exigências do Quadro, do Anexo II desta Lei;

XXII - venda e guarda de máquinas e equipamentos pesados agrícolas e de construção, exceto nas Zonas Industriais;

XXIII - cemitério, terminais rodoviário, aéreos, ferroviários e de carga.

Art. 92 - Sujeitam-se à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que verificará a necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obterem as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, as seguintes atividades:

I - comércio atacadista e depósitos com área útil igual ou superior a 1.000m2 (hum mil metros quadrados) e inferior a 2.000m2 (dois mil metros quadrados), em Zona de Expansão Urbana ou Zonas Industriais;

II - hotel, motel ou alojamentos especializados e similares com área útil igual ou superior a 1.000m2 (hum mil metros quadrados) e inferior a 2.500m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III - clínicas veterinárias com internação ou hotel para animais;

IV - templo e locais de culto em geral com área edificada superior a 350m2 (trezentos e cinqüenta metros quadrados) e inferior a 1.500m2 (um mil e quinhentos metros quadrados);

V - academias de ginástica, lutas, quadras de esportes e similares;

VI - cinemas e teatros;

VII - garagens de ônibus, transportadoras com garagem e empresas de locação ou venda de veículos automotivos;

VIII - clubes esportivos e estádios;

IX - serralheria, marmoraria, marcenaria, serraria, carpintaria, jateadora, fabrica de pré-moldados, depósito de materiais de construção com material grosso, exceto quando situados nas Zonas Industriais;

X - oficina mecânica com funilaria e pintura, exceto quando situados nas Zonas Industriais;

XI - outros tipos de estabelecimentos de comércio e serviços com área edificada igual ou superior a 2.500m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

XII - instalações especiais;

XIII - clínicas de recuperação e saúde;

XIV - parques de diversões, circos;

XV - jardim botânico, zoológico, aquários;

XVI - edificações institucionais como prefeitura, centro administrativo, câmara municipal, unidades do poder judiciário, fóruns, tribunais, órgãos e entidades federais, estaduais e municipais;

XVII - lanchonetes, bares, restaurantes e similares.

§ 1º - Na verificação da necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano observará o potencial impacto causado pela implantação da atividade sujeita à análise, em relação a:

I . sobrecarga na infra-estrutura urbana;

II . diminuição do dinamismo das atividades produtivas locais;

III - alterações no ambiente urbano.

§ 2º - O prazo para deliberação sobre a necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será de 45 (quarenta e cinco) dias.

Art. 93 - A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise ou licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento.

Parágrafo único - As informações contidas no Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), quando exigido pelo órgão estadual competente, formulado para o mesmo empreendimento ou atividade será aceito pelo órgão municipal competente em relação aos pontos comuns exigidos pelo EIV.

Subseção II
Das Medidas Atenuantes e Compensatórias

Art. 94 - O Município poderá condicionar a expedição da licença ou autorização do empreendimento ou atividade sujeita ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança ao cumprimento de medidas atenuantes e compensatórias que minimizem os impactos urbanos.

Parágrafo único - A implantação e, conforme o caso, a manutenção das medidas atenuantes e compensatórias será feita às expensas do interessado no licenciamento, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

I - não expedição da licença ou da autorização para funcionamento ou do habite-se, caso a implantação das medidas atenuantes e compensatórias sejam condições prévias para esses atos;

II - multa aplicável simultaneamente a qualquer outra penalidade, cujo valor será equivalente ao valor cobrado pela infração correspondente à ausência de licença para construção;

III - embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo exigido para cumprimento da medida compensatória ou atenuante;

IV - suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

V - cassação da licença, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para o cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

Art. 95 - No licenciamento ou na autorização de empreendimentos e atividades submetidas ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança poderão ser exigidas uma ou mais das seguintes medidas compensatórias, quando potencial causador de:

I . aumento no adensamento populacional:

a) implantação de praça ou área verde;
b) construção de creche;
c) construção de escola de ensino fundamental;
d) construção de outro equipamento comunitário;

II . diminuição do dinamismo das atividades produtivas locais:

a) reserva de postos de trabalho para a população local dentro do empreendimento;
b) recolocação do profissional em postos de trabalho para pessoas afetadas;
c) cota de produtos locais a serem comercializados no novo estabelecimento;
d) reciclagem profissional para as pessoas afetadas;

III - sobrecarga na infra-estrutura urbana:

a) investimentos no sistema viário local (construção de obras de arte, abertura ou alargamento de vias);
b) facilitação na circulação de veículos e pedestres (melhorias na sinalização do trânsito, execução de abrigos em paradas de transportes coletivos, aumento no número de vagas para estacionamento e nas áreas para carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros);

c) reciclagem de resíduos sólidos;

IV - alterações no ambiente urbano:

a) diminuição na área construída permitida por esta Lei;
b) reserva de área verde ou coletiva no interior do empreendimento ou estabelecimento;
c) isolamento acústico;

d) recuos ou alterações na fachada frontal;
e) restrição da área de publicidade do estabelecimento;
f) manutenção de área permeável acima da taxa de permeabilidade mínima exigida;
g) restauração de prédios históricos.

§ 1º - Outras medidas compensatórias poderão ser definidas para o empreendimento ou atividade sujeita ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

§ 2º - As construções e praças mencionadas no inciso I deste Artigo deverão ser doadas ao Município.

Art. 96 - O Executivo Municipal opinará previamente e submeterá ao Conselho de Desenvolvimento de Meio Ambiente - CODEMA sobre a concessão da licença e adoção de medidas atenuantes ou compensatórias.

Art. 97 - As medidas compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação urbanística ou ambiental aplicável.

Subseção III
Da Elaboração e Apreciação do Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança

Art. 98 - A elaboração e apreciação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, incluindo a fixação de medidas compensatórias e atenuantes, observarão:

I - diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;

II - programas e projetos governamentais, propostos e em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade;

III - normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 99 - As informações e conclusões do EIV serão condensadas e escritas em linguagem objetiva e compreensível no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º - Entende-se por Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, o instrumento que reúne o conjunto de estudos e documentos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou de atividade em determinado local, e que visem, ao final, estabelecer medidas que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

§ 2º - O RIV será elaborado por, no mínimo, 2 (dois) profissionais com habilitação pertinente aos trabalhos e levantamentos a serem realizados, cadastrados no órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano.

Art. 100 - O RIV deverá conter, no mínimo:

I - caracterização do empreendimento ou atividade, contemplando:

a) localização e área de influência;
b) destinação e atendimento ao público, se forem o caso;
c) normas federais, estaduais ou municipais incidentes;
d) equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos exigidos, sempre que possível, com quantificação;

II - caracterização da área de influência, analisando:

a) equipamentos urbanos e comunitários existentes e a serem utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
b) serviços públicos oferecidos e a serem utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
c) normas federais, estaduais ou municipais incidentes;
d) componentes dos sistemas de mobilidade e ambiental previstos na Lei do Plano Diretor de Arcos.

III - avaliação do impacto potencial ou efetivo, considerando:

a) estimativa do aumento no número de residentes ou usuários na área de influência;
b) demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários ou serviços urbanos existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a, especialmente por infra-estrutura urbana e transporte público;
c) níveis de ruídos emitidos se forem o caso, com avaliação da poluição sonora provocada;
d) estimativa de geração e intensificação do tráfego, sempre que possível, quantificando-o, correspondentes ao impacto de tráfego gerado, se for o caso;
e) influência na ventilação e na iluminação naturais e no sombreamento sobre imóveis vizinhos, se for o caso;
f) estimativa de geração de empregos diretos e indiretos;
g) demais benefícios gerados pela implantação do empreendimento ou atividade;
h) alterações na paisagem urbana;
i) efeitos relacionados com planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência;
j) valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade.

IV - proposição de medidas atenuantes e compensatórias, considerando todas as alternativas técnicas possíveis, estimando-se o custo e descrevendo-se os efeitos esperados da implantação.

Parágrafo único - Em razão dos tipos de impactos identificados e da localização do empreendimento ou atividade, o órgão municipal competente poderá exigir a análise de outros aspectos.

Art. 101 - O RIV apresentado, após aceito para análise pelo órgão municipal competente, deverá ficar à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

Art. 102 - Será designada pelo menos uma audiência pública para discussão do RIV, quando houver solicitação de:

I - pelo menos 15 (quinze) cidadãos, devidamente identificados;

II - pelo menos 3 (três) entidades da sociedade organizada com atuação em questões urbanas e ambientais;

III - qualquer órgão ou entidade federal, estadual ou municipal de controle urbano ou ambiental, incluindo-se o Ministério Público;

IV – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V - Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano;

VI - Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente - CODEMA;

§ 1º - O prazo para solicitação de audiência pública é de 15 (quinze) dias contados a partir do fim do prazo para consulta previsto no artigo anterior desta Lei.

§ 2º - A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Art. 103 - O prazo para expedição de licença ou autorização com a exigência de EIV-RIV é de:
I - 60 (sessenta) dias quando não for exigida audiência pública;

II - 60 (sessenta) dias acrescidos de 30 (trinta) dias para cada audiência pública.

Art. 104 - Caberá recurso ao Secretário Municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, por solicitação do interessado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, a decisão que:

I - exigir a adequação da documentação apresentada ou complemento das informações no Relatório de Impacto de Vizinhança;

II - não aceitar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para fins de análise.

Seção II
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 105 - O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento do terreno básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento do terreno máximo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário nas seguintes áreas:

I - Macrozona de Consolidação Urbana;

II - Macrozona de Adensamento Controlado, exceto nas seguintes áreas:

a) sujeitas as enchentes nas avenidas de fundo de vale;
b) de controle da saturação viária;
c) de preservação do patrimônio histórico e cultural.

§ 1º - Entende-se coeficiente de aproveitamento do terreno como a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º - Os coeficientes de aproveitamento do terreno básico e máximo para os imóveis situados nas Macrozonas de Adensamento Controlado estão definidos nos Quadros do Anexo II desta Lei, em conformidade com a Lei do Plano Diretor (Lei Complementar nº 2.100/2006).

§ 3º - A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na Macrozona de Adensamento Controlado está sujeita à utilização de solução tecnológica para a drenagem de águas pluviais.

Art. 106 - O valor da contrapartida referente à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista na Lei do Plano Diretor de Arcos será correspondente ao benefício financeiro agregado ao imóvel, tendo por base o potencial construtivo adicional adquirido em relação à área total edificável.

Art. 107 - O cálculo do valor da contrapartida para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será determinado pela equação Bf = At x Vm x Cp x Ip, onde:

I - Bf = benefício financeiro com o aumento do potencial construtivo no imóvel;

II - At = área total do terreno;

III - Vm = valor do metro quadrado do terreno do imóvel submetido à aplicação da Outorga do Direito de Construir;

IV - Cp = diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido de acordo com a zona em que se situe o imóvel;

V - Ip = índice de planejamento (variável de 0,3 a 0,5).

§ 1º - A referência para o cálculo do valor do metro quadrado do terreno é o valor do metro quadrado do terreno utilizado na planta de valores para fins de cobrança do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITBI).

§ 2º - A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, observando:

I . aumento no adensamento populacional;

II . capacidade suporte com acréscimo na demanda por equipamentos comunitários;

III - sobrecarga na infra-estrutura urbana relativa ao saneamento básico, sistema viário e de transportes;

IV - alterações no ambiente urbano;

V . aumento do dinamismo das atividades produtivas locais.

Art. 108 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados exclusivamente para:

I . composição do Fundo de Bem Estar Social;

II . aquisição de áreas destinadas à promoção da habitação de interesse social;

III . execução de melhorias na infra-estrutura urbana nas áreas de maior carência.

Art. 109 - O pagamento do valor pecuniário da contrapartida na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser substituído, mediante outras contrapartidas prestadas pelo beneficiário de valor equivalente, tais como:

I . doação de terreno para promoção de habitação de interesse social;

II . construção de habitação de interesse social em imóveis públicos;

III . execução de obras de urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social;

IV . execução de obras relacionadas ao saneamento básico, nas áreas de maior carência.

Art. 110 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser efetivada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, com base em parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - O parecer técnico referido no caput deste artigo deverá conter minimamente:

I - diretrizes urbanísticas que orientem a análise do pedido da outorga;

II - cálculo do valor da contrapartida a ser paga pelo beneficiário de acordo com as disposições indicadas nesta Lei.

Art. 111 - O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias quando o imóvel ou a atividade que nele for exercida estiver sujeito ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Art. 112 - A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir só poderá se dar para imóveis situados em áreas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo.

Art. 113 - Serão dispensados do pagamento de contrapartida na aplicação da Outorga do Direito de Construir os seguintes casos:

I - empreendimentos que integram programas de habitação de interesse social, nas Zonas Especiais de Interesse Social;

II - empreendimentos localizados nas proximidades das áreas de proteção ambiental previstas na Lei do Plano Diretor de Arcos, quando necessário para promover a revitalização e a qualificação ambiental da unidade.

Art. 114 - As áreas objeto de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser sistematicamente monitoradas para avaliação dos impactos causados pela aplicação do instrumento sobre a Cidade de Arcos.

§ 1° - A avaliação referida no caput deste artigo poderá determinar alterações nos critérios e procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, mediante lei municipal específica.

§ 2° - A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa em toda a Cidade ou parte dela, por ato do Executivo Municipal, quando constatado efeito negativo sobre a qualidade ambiental e urbana de Arcos.

Seção III
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 115 - O Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir o direito de construir previsto na legislação municipal, para o referido imóvel, quando ele for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e sociais;

II - preservação do patrimônio histórico e cultural;

III - preservação do patrimônio ambiental natural;

IV - criação do Aeroporto de Arcos;

§ 1° - Na transferência do direito de construir será deduzida a área construída e utilizada no imóvel previsto no caput deste artigo.

§ 2° - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel para os fins previstos nos incisos I a V do caput deste artigo.

§ 3º - Na hipótese prevista no § 2o deste artigo será considerado, para fins da transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

§ 4º - O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante escritura pública.

§ 5º - 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 de parcelamento do solo urbano;

II - quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação de interesse social;

III - programas de recuperação ambiental.

Art. 116 - O potencial construtivo passível de ser cedido na aplicação da Transferência do Direito de Construir prevista na Lei do Plano Diretor de Arcos será correspondente à área de construção adicional em relação à área total construída existente, tendo por base o coeficiente de aproveitamento do terreno básico na Macrozona onde se situa o imóvel cedente.

Parágrafo único - O cálculo da área transferível pelo imóvel cedente é dado pela seguinte equação Atc = (Cb x At) . Ac, onde:

I - Atc = área transferível do imóvel cedente, em m^2;

II - Cb = coeficiente de aproveitamento do terreno básico na Macrozona onde se situa o imóvel cedente;

III - At = área total do terreno, em m^2;

IV - Ac = área total construída, em m^2.

Art. 117 - Caso o valor do metro quadrado do terreno cedente do direito de construir seja igual ou maior do que o valor do metro quadrado do terreno receptor, a transferência da área poderá ser até igual à máxima admissível na Macrozona onde se situa o imóvel receptor, considerando o coeficiente máximo de aproveitamento.

Parágrafo único - Os valores do metro quadrado dos terrenos cedente e receptor do direito de construir serão medidos com base nos critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 118 - No caso inverso do previsto no artigo anterior, sendo o valor do metro quadrado do terreno cedente do direito de construir inferior ao valor do metro quadrado do terreno receptor, a área transferida ao imóvel receptor, deverá ser no máximo, igual ao produto da área transferível do imóvel cedente pelo valor do metro quadrado do terreno cedente, dividido pelo valor do metro quadrado do terreno receptor.

Parágrafo único - O cálculo da área a ser transferida ao imóvel receptor correspondente ao disposto no caput deste artigo é apurado na fórmula Atr = Atc x Vmc, onde: Vmr

I - Atr = área transferida ao imóvel receptor;

II - Atc = área transferível do imóvel cedente;

III - Vmc = valor do metro quadrado do terreno cedente com base nos critérios utilizados na apuração do ITBI;

IV - Vmr = valor do metro quadrado do terreno receptor com base nos critérios utilizados na apuração do ITBI.

Art. 119 - Na Transferência do Direito de Construir, os imóveis receptores do potencial construtivo deverá se situar em Macrozonas Urbanas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo.

Art. 120 - Os procedimentos para efetivar a Transferência do Direito de Construir terão início através de solicitação pelo proprietário de imóvel cedente para transferência do potencial construtivo, ao órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, tendo por base um parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - O parecer técnico referido no caput deste artigo deverá conter minimamente:

I - diretrizes urbanísticas que orientam a análise do pedido da transferência do potencial construtivo;

II - cálculo do potencial construtivo passível de ser cedido a um imóvel receptor, de acordo com as disposições indicadas nesta Lei.

Art. 121 - Com o laudo favorável relativo à aplicação da Transferência do Direito de Construir, o órgão municipal responsável pelo controle urbano expedirá certificado, informando a área total do potencial construtivo do terreno passível de ser transferida.

Art. 122 - Para efetivação da Transferência do Direito de Construir, deverá ser feita solicitação por interessado em receber potencial construtivo adicional, ao órgão municipal responsável pelo controle urbano, tendo por base um parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - Do parecer técnico mencionado no caput deste artigo constará a quantidade de área correspondente ao potencial construtivo a ser transferido, respeitado o limite máximo permitido na Macrozona onde se situa o imóvel receptor, considerando o coeficiente máximo de aproveitamento, e o saldo remanescente do potencial construtivo do terreno cedente, quando for o caso.

Art. 123 - Consumada a Transferência do Direito de Construir, o potencial construtivo transferido ficará vinculado ao imóvel receptor, sendo vedada nova transferência pelo imóvel cedente, exceto no caso de haver saldo remanescente.

Art. 124 - O Município deverá manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, constando os imóveis cedentes e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único - Deverão ser averbadas nos registros dos imóveis todas as transações efetuadas, tanto no imóvel cedente como no imóvel receptor.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Das Edificações e Atividades Desconformes

Art. 125 - Consideram-se edificações ou atividades desconformes aquelas preexistentes à vigência desta Lei, em desacordo com os parâmetros para intensidade de ocupação ou uso do solo, previstos nesta Lei para as respectivas Zonas em que se situem.

Parágrafo Único - Fica assegurada a renovação da licença de localização e funcionamento para os estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, se estiver regularizada na data da aprovação da Lei, e desde que não haja alteração de razão social ou do proprietário do estabelecimento.

Art. 126 - As edificações ou atividades desconformes podem ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

Art. 127 - Edificações ou atividades compatíveis são aquelas que apesar de não se enquadrarem entre as edificações ou atividades permitidas para a Zona onde se situam, apresentam condições relativas ao dimensionamento ou ao funcionamento que não a descaracterizam e não comprometem a saúde, a segurança e o bem-estar da vizinhança.

§ 1º - Fica assegurada a ampliação ou reforma nas edificações compatíveis ou nos prédios que abriguem atividades compatíveis, desde que o setor municipal responsável pelo licenciamento, em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - proceda à avaliação dos níveis de incompatibilidade, com base nos parâmetros estabelecidos para a apreciação do Relatório de Impacto de Vizinhança, previsto nesta Lei;

II - Solicite as providências de redução das incompatibilidades verificadas, ou adoção de medidas atenuantes ou compensatórias, resguardadas as peculiaridades da edificação ou atividade.

§ 2º - Poderá ser solicitado ao proprietário da edificação ou da atividade mencionada no caput deste artigo, o fornecimento de dados para análise do setor de licenciamento e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou ainda, exigência de apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme Seção I do Capítulo IV desta Lei.

Art. 128 - Edificações ou atividades incompatíveis são aquelas que não se enquadram nos parâmetros de intensidade de ocupação ou de uso do solo permitidos para as respectivas Zonas em que se situam e que descaracterizam a área em que se encontram ou comprometem a segurança e o bem-estar da vizinhança.

Parágrafo único - Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações incompatíveis ou prédios que abriguem atividades incompatíveis, exceto referentes às obras de segurança e higiene das edificações exceto quando forem adotadas medidas atenuantes ou compensatórias de tal modo que as atividades possam ser consideradas compatíveis, mediante aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Seção II
Dos Parâmetros para Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 129 - Os parâmetros para o uso e a ocupação do solo de cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão definidos e aprovados, em conjunto com o projeto de parcelamento do solo da área, por ato do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Na definição dos parâmetros para o uso e a ocupação do solo das ZEIS deverão ser observados os seguintes itens:

I - manutenção dos padrões de ocupação adotados no local, ajustados às condições mínimas de segurança e salubridade;

II - adequação das exigências de regulamentação do uso e ocupação do solo às condições físicas e geográficas específicas locais;

III - divulgação da legislação urbanística em formato simplificado para a população residente.

Art. 130 - O uso predominante nas ZEIS será o residencial unifamiliar, sendo admitidos o uso misto e não residencial.

§ 1° - As atividades de uso misto e não residencial serão admitidas desde que atendam as seguintes condições:

I - as características dos lotes e das edificações no interior das respectivas ZEIS para o desenvolvimento das atividades permitam garantir a segurança e o bem-estar da população residente;

II - sejam adotadas medidas atenuantes para tornar as atividades compatíveis com o uso residencial, permitindo garantir a segurança e o bem-estar da população residente.

§ 2° - As condições do desenvolvimento das atividades de uso não residencial serão avaliadas quando da regularização de cada ZEIS, tendo como referência os itens adotados para elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, previstos nesta Lei.

§ 3° - A ampliação ou reforma nas edificações que abriguem uso não residencial já existente nas ZEIS somente será aprovada pela Prefeitura caso as atividades se compatibilizem com os parâmetros para o uso e a ocupação do solo aplicáveis no respectivo local, exceto referentes às obras de segurança e higiene das edificações.

Art. 131 - Deverão ser adotados nas novas edificações das ZEIS, pelo menos, os seguintes parâmetros relativos à intensidade de ocupação:

I - Número máximo de pavimentos igual a 2 (dois);

II - Afastamentos mínimos laterais e de fundos, quando houver abertura de vãos para iluminação e ventilação na fachada, iguais a 1,5m (um metro e cinqüenta centímetros).

Parágrafo único - Outros parâmetros relativos à intensidade de ocupação do solo poderão ser definidos quando da regularização de cada uma das ZEIS, tendo como referência os parâmetros previstos nesta Lei para a Macrozona em que se situe e as particularidades locais.

Art. 132 - A aprovação de projetos de edificação ou a autorização para instalação de atividades nas ZEIS se dará mediante avaliação prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Arcos, ouvido o Conselho de Integração Social.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 133 - O Município, através de ato do Poder Executivo, terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação desta Lei, para efetuar a descrição dos limites das Zonas tratadas nesta Lei.

Art. 134 - Serão examinados de acordo com as exigências da legislação vigente à época da solicitação, os processos de licença para obras e edificações, bem como os de licença para localização e funcionamento.

Parágrafo único - No caso de projeto aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, e que:

I - Não tenham obtido licença para construir: deverão se re-analisados, de acordo com os parâmetros desta Lei;

II - Tenham obtido licença para construir, mas não deram início à construção: terão 60 (sessenta) dias para dar início às obras e 1 (um) ano para término das mesmas, podendo este prazo ser majorado em função do porte da obra, desde que a obra não seja paralisada, e à critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - Tenham obtido licença para construir, tenham dado início à construção, mas não tenham concluído as obras: terão 1 (um) ano para término das mesmas, podendo este prazo ser majorado em função do porte da obra, desde que a obra não seja paralisada, e à critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - Tenham obtido licença para construir e tenham finalizado as obras à época de vigência desta lei, mas não tenham obtido o habite-se, terão direito a este, desde que comprovada a edificação à época de vigência desta Lei, por meio de fotografia aérea oficial, datada, ou comprovantes de pagamento de impostos ou taxas.

Art. 135 – Serão objetos de lei as matérias que tratem de:

I - criação, modificação ou extinção de Zonas Urbanas;

II - alteração das normas de uso e ocupação do solo previstas nesta Lei, exceto a inclusão e exclusão de atividades enquadradas no Quadro, Anexo desta Lei;

III - alteração dos empreendimentos e das atividades considerados de impacto urbano e ambiental para efeito da aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

IV - revisão de parâmetros para vagas de veículos.

Art. 136 - Será objeto de votação na Câmara Municipal, ouvidos o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e a Secretaria Municipal de Planejamento, as matérias que tratem de:

I - ajustes nos limites das Zonas Urbanas;

II - alteração de atividades enquadradas nos usos, de acordo com o Quadro, no Anexo desta Lei.

Art. 137 - Será estabelecida por regulamentação do Executivo a Ficha de Consulta Prévia para a instalação de atividade ou construção de edificação, sendo a Ficha de Consulta Prévia procedimento obrigatório para o início dos processos de licenciamento.

Art. 138 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Arcos, 19 de novembro de 2009.

CLAUDENIR JOSÉ DE MELO - BAIANO
Prefeito Municipal

ANEXO I - MAPAS DE ZONEAMENTO URBANO

ANEXO II – QUADRO DE PARAMETROS

ANEXO II - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE ARCOS

Zonas Urbanas		Usos Permitidos	CRI (*)	Lote mínimo	Testada mínima	Afast. frontal	Afast. laterais	Taxa de ocupação	No de pavimentos	Coeficiente de aprov.	Altura máxima
Alto das Mangabeiras	MANAP	Misto	R	125	8	2	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	5	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Alvorada	MANAP	Misto	R	125	8	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	1	0.9	4
Cruzeiro	MANAP	Misto	R	150	10	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Eldorado	MANAP	Misto	R	125	8	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	2	1.5	0.9	2	1.8	7
Esperança I	MANAP	Misto	R	125	8	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Esperança II	MANAP	Misto	R	125	10	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Floresta	MANAP	Misto	R	125	8	1.5	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Gameleira	MANAP	Misto	R	125	8	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Jd. Bela Vista	MANAP	Misto	R	150	12	2	1.5	0.7	4	2.8	12
			C	150	10	2	0	0.9	2	1.8	7
Jd. Mangabeiras	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	150	6	1.5	1.0	0.9	2	1.8	7
Jd. Esplanada	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.0	0.9	2	1.8	7
Jd. Esplanada II	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	150	6	1.5	1.0	0.9	2	1.8	7
Juá	MANAP	Misto	R	125	10	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Juca Dias	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.0	0.9	2	1.8	7
N.S. Aparecida	MANAP	Misto	R	200	10	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Niterói	MANAP	Misto	R	200	12	3	1.5	0.7	4	2.8	12
			C	150	10	2	1.5	0.9	2	1.8	7
Nova Morada	MANAP	Misto	R	125	10	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.0	0.9	2	1.8	7
Novo Horizonte	MANAP	Misto	R	150	10	1.5	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7

Novo São Judas	MANAP	Misto	R	125	8	1.5	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	6	1.5	1.0	0.9	2	1.8	7
Novo Sto Antonio	MANAP	Misto	R	125	8	1.5	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	2	1.5	0.9	2	1.8	7
Olaria	MANAP	Misto	R	125	8	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Oliveiras	MANAP	Misto	R	125	8	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Planalto	MANAP	Misto	R	125	8	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Santa Cruz	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
São Judas	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Sol Nascente	MANAP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Sta Efigenia	MANAP	Misto	R	125	8	2	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Sto Antonio	MANAP	Misto	R	180	10	2	1.5	0.7	4	2.8	12
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Vila Boa Vista	MANAP	Misto	R	150	8	2	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	2	1.5	0.9	2	1.8	7
Brasília	ZEUP	Misto	R	180	12	3	1.5	0.7	8	5.5	24
			C	125	8	2	1.5	0.9	3	2.7	10
Cidade Nova	ZEUP	Residencial	R	200	12	3	1.5	0.7	2	1.5	8.5
Lourdes	ZEUP	Residencial	R	200	12	3	1.5	0.7	2	1.5	8.5
R. São Geraldo	ZEUP	Misto	R	200	12	3	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	125	8	0.0	0.0	0.9	2	1.8	6
Macedos	ZEUP	Residencial	R	180	12	3	1.5	0.7	4	2.8	12
Geny Andrade	ZEUP	Residencial	R	200	12	3	1.5	0.7	4	2.8	12
São José	ZEUP	Misto	R	180	12	3	1.5	0.7	4	2.8	12
			C	125	10	2	1.5	0.9	2	1.8	7
São Pedro	ZEUP	Residencial	R	200	12	3	1.5	0.7	2	1.5	8.5
São Vicente	ZEUP	Misto	R	150	10	2	1.5	0.7	4	2.8	12
			C	125	8	1.5	1.5	0.9	2	1.8	7
Distrito Ind. I	ZI	Com/Ind.	C/I	350	10	3	1.5	0.9	2	1.8	7
Cidade Jardim	MANAP	Residencial	R	200	12	3	1.5	0.7	2	1.5	6
Sion	MANAP	Residencial	R	200	12	3	1.5	0.7	2	1.5	6
Centro	ZMC	Misto	R	125	5	1	1.5	0.9	8	7.2	24
			C	125	5	2	0.0	0.9	4	3.6	16
Av. Sanitária I	ZEUP	Comercial	C	200	12	3	1.5	0.9	3	2.7	10

Av.Sanitária II	**MANAP**	**Comercial**	**C**	200	12	3	1.5	0.9	3	2.7	10
Avenida Magalhães Pinto	**ZEUP**	**Misto**	**R**	200	12	3	1.5	0.7	5	3.5	15
			C	150	10	2	0	0.9	3	2.7	10
Avenida Laura Andrade	**MANAP**	**Misto**	**R**	200	12	3	1.5	0.7	3	2.1	9
			C	150	10	2	1.5	0.9	2	1.8	7
Residencial Monteverdi	**ZEUE**	**Residencial**	**R**	250	15	3	1.5	0.7	2	1.5	6
BR 354	**MANAP**	**Misto**	**R**	250	12	15	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	250	12	5	1.5	0.9	2	1.8	7
MG 170	**ZEUE**	**Misto**	**R**	250	10	10	1.5	0.7	2	1.5	6
			C	250	10	5	1.5	0.9	2	1.8	7

(*) **R** – Residencial **C** – Comercial **I** – Industrial

ANEXO II – QUADRO DE VAGAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO

VAGAS P/ VEICULOS		
RESIDENCIAL		
Categoria	**Área da Construção**	**No Mínimo de Vagas p/ Estacionamento**
Unifamiliar	Ate 150 m2	1 vaga por unidade
	Acima de 150 m2	2 vagas por unidade
Multifamiliar Horizontal	Acima de 100 m2	1 vaga por unidade
Multifamiliar Vertical	Ate 150 m2	1 vaga por unidade
	De 150 a 250 m2	2 vagas por unidade
	Acima de 250 m2	3 vagas por unidade

COMERCIAL			
Usos / Atividades	**No Mínimo de Vagas p/ Estacionamento**	**Áreas p/ Carga e Descarga**	**Observações**
Comercio Varejista	1 vaga / 100 m2 de área útil	10 % da área	-
Comercio Atacadista	1 vaga / 200 m2 de área útil	10 % da área	-
Centro Comercial	1 vaga / 20 m2 de área edificada de loja + circulação de uso coletivo	10 % da área	-
Supermercado	1 vaga / 20 m2 de área edificada de exposição e venda	10 % da área	-

ANEXO II – QUADRO DE CATEGORIA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.

USO PERMITIDO	MANAP - ZONA RESIDENCIAL MANAP - ZONA COMERCIAL ZMC - ZONA RESIDENCIAL ZMC - ZONA COMERCIAL
USO PERMITIDO COM RESTRIÇÃO	ZEUP – ZONA RESIDENCIAL ZEUP - ZONA COMERCIAL ZEUE - ZONA RESIDENCIAL ZEC – ZONA DE ESPORTE E CULTURA ZI – ZONA INDUSTRIAL
USO NÃO PERMITIDO	ZEIS - ZONA RESIDENCIAL ZEIS - ZONA COMERCIAL ZUPA – ZONA PROTEÇÃO AMBIENTAL ZUPAGUA – ZONA DE PROTEÇÃO RECURSOS HIDRICOS

ATEGORIA DE USO E CUPAÇÃO DO SOLO URBANO	ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO												
	MANAP R	MANAP C	ZMC R	ZMC C	ZEUP R	ZEUP C	ZEUE	ZEC	ZI	ZEIS R	ZEIS C	ZUPA	ZUPA UA
Academias													
Agência bancária, nanceira e congêneres													
Agencia funerária													
iv.com.e/ou de serv. que representem eventos rtísticos que reproduza música													
Atividades culturais (teatro, cinema, exposições)													
Atividades de ensino e ítica de música, dança e de defesa pessoal													
Auto escola													
Auto-lanche com box individual													
vicultura (comércio de ves abatidas ou vivas)													
Bares e lanchonetes													
Clínica veterinária e/ou comércio de alimentos /ou animais domésticos													

Clubes recreativos e associativos													
'om. e locação de maq. uip. e mater. agrícolas e lustriais de grande porte													
Com.e dep.de sucata, peças usadas e congêneres													
Comercio de carnes e derivados													
)mércio de combustíveis													
Comércio e locação de veículos automotores													
Confecções em geral													
)nstrutora, empreiteiras													
eposito e armazenagem de grande porte													
:posito e distribuição de bebidas/água mineral													
)eposito e/ou comercio atacadista													
'posito e/ou comercio de fogos de artifício e explosivos													

'posito e/ou comercio de GLP													
'posito e/ou comercio de madeira													
'posito e/ou comercio de tintas, solventes, lubrificantes, graxa.													
'posito e;ou comercio de iateriais de construção em geral													
Depósitos de materiais erigosos e/ou alto risco													
Empresas de transporte em geral, garagens.													
Escolas / Cursos reparatórios (cursinho)													
Farmácias													
Hospitais e clinicas medicas													
Hotel, pensão e/ou albergues													
ndústria e comercio de calcário e derivados													
ndustrias de cerâmica, tijolos e telhas													

ndustrias de vassouras													
Laticínios, frigoríficos													
Lavajatos													
ɔcais de Cultos, igrejas.													
Lojas de conveniência													
ojas de departamentos													
Motel													
Padarias													
restação de serviços de pintura e cartazes													
Recondicionados e pneumáticos													
Restaurantes													

Salão de festas													
erviço de auto elétrica, auto peças.													
Serviços de diversões (parques, jogos)													
:rviços de lanternagem, funilaria e pintura													
erviços de marcenaria, :erralheria, mecânica, usinagem, soldagem e carpintaria													
Serviços de oficina de iaquinas e motores em geral													
Serviços gráficos													
Shopping center e hipermercado													
upermercado com área 'e 400 m2 ate 8.000 m2													
Varejões e gêneros ılimentícios com área acima de 150 m2													

ANEXO III - GLOSSÁRIO

Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei ficam estabelecidas as definições a seguir:

Alinhamento - linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa frontal entre o lote e o logradouro público;

Área institucional - área de domínio público destinada à instalação de equipamentos comunitários;

Área pública - área de domínio público, referente a um logradouro público, às áreas institucionais ou às áreas sem destinação específica;

Autuação - auto exarado pelo Poder Executivo Municipal, contra o empreendedor que comete infração na execução de parcelamento, em desacordo com o previsto nesta Lei;

Área verde - área destinada à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, onde deverá ser mantido o uso paisagístico e para garantir conforto ambiental e equilíbrio do microclima, devendo ser mantida 50% (cinqüenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;

Áreas destinadas a uso público - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público;

Áreas destinadas a uso comum dos condôminos - aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

Autoridade licenciadora - Poder Executivo Municipal responsável pela aprovação dos projetos e concessão de licenças para execução do parcelamento ou do projeto de regularização urbanística para fins de regularização fundiária;

Condomínio horizontal edificado - divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

Condomínio vertical edificado - divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

Condomínio urbanístico - divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, com sistema de circulação coletivo e áreas de uso comum dos condôminos, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

Desdobramento - subdivisão de lote urbano situado em área já parcelada anteriormente;

Desmembramento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou ampliação dos já existentes;

Diretrizes urbanísticas - orientação concedida pelo órgão ou setor municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos e condomínios urbanísticos, previamente ao

encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

Embargo - ato administrativo de medida preventiva que determina a paralisação da obra por infração cometida ou situação de risco;

Empreendedor:
a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou superficiário, em caso de extinção do contrato;
c) 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 de interesse social ou de regularização fundiária;
d) 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 Serviço de Registro de Imóveis;
e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

Equipamentos comunitários - os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

Infra-estrutura básica - as instalações para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, solução de manejo de águas pluviais, abertura de vias com pavimentação e iluminação pública;

Infra-estrutura complementar - rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

Infração - o ato de infringir o disposto nesta Lei;

Gleba - o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

Fração ideal - índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

Logradouro público - área urbana de domínio público, ruas e praças que se constituem bens de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência temporária da população;

Lote - unidade imobiliária de caráter autônomo destinada à edificação, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobramento com pelo menos um acesso a um logradouro público;

Lote de fundos - lote resultante de desdobramento, visando a regularização fundiária, para casos comprovadamente pré-existentes à aprovação desta Lei, quando não for possível manter a testada mínima exigida por esta Lei, admitindo-se servidão de passagem para seu acesso com o mínimo de 1,5 m (um metro e cinqüenta centímetros);

Loteamento ou loteamento padrão - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes;

Loteamento Industrial - loteamento cujos lotes são destinados à edificação para uso Industrial, implantado na Macrozona de Zoneamento Industrial - ZI, conforme definida na Lei do Plano Diretor;

Loteamento fechado - loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficarão a cargo e ônus dos proprietários, enquanto estiver vigorando a autorização do Município para que o loteamento esteja fechado, ou seja, murado em todo o seu perímetro;

Loteamento com fins sociais - loteamento cujos lotes são destinados à edificação de unidades residenciais com fins sociais, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, previstas na Lei do Plano Diretor de Arcos;

Meio-fio - bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da pista de rolamento em um logradouro público;

Multa - sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;

Nivelamento - regularização do terreno por corte das partes altas ou aterro das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público, sendo que o movimento de terra não poderá exceder a 50% (cinqüenta por cento) da área do terreno, nem a cota resultante do corte/aterro ser maior que 50% (cinqüenta por cento) das cotas mínimas e máximas originais;

Notificação - ato administrativo do Poder Executivo Municipal, para dar ciência ao empreendedor de infrações verificadas na documentação ou cometidas na execução de parcelamento;

Passeio - caminho exclusivo para pedestres num logradouro público, limitado por meio-fio;

Pista de rolamento - parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

Regularização fundiária - conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem à adequação de assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana;

Remembramento - reagrupamento de gleba ou lotes contíguos, para constituição de unidades maiores;

Sistema viário - conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não, e pedestres;

Unidade autônoma - a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei, equivalente ao lote resultante de parcelamento do solo;

Via - lugar por onde circulam veículos, motorizados ou não, nas pistas de rolamento, e pedestres nos passeios;

Vistoria - diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de um terreno ou de uma obra concluída ou não;

Zonas Especiais de Interesse Social - áreas públicas ou privadas destinadas prioritariamente à produção e à manutenção da habitação de interesse social para atendimento aos programas e ações habitacionais e de regularização fundiária, estando sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.