LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 16 DE MAIO DE 2018.

Dispõe normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município de Teófilo Otoni e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI APROVA E EU PREFEITO MUNICIPAL, com base no art. 82, inciso IV, c/c art. 22, inciso III e art. 52 inciso III, todos da Lei Orgânica Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º. Esta Lei estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo dentro dos perímetros urbanos do Município, em consonância com o estabelecido na Lei do Plano Diretor Participativo Municipal.

Parágrafo único. Os perímetros urbanos, para os efeitos desta lei, são os definidos em lei municipal específica.

Art.2°. As definições dos termos técnicos utilizados nesta lei, ressalvadas as feitas no texto, são as constantes no Anexo I, Glossário.

Art.3º. Estão sujeitas às disposições desta Lei:

I - As normas relativas ao parcelamento do solo urbano;
II - Os requisitos para aprovação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos;
III - A definição de parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo;

§1º - Para a implantação de atividades de médio e grande porte será exigido, no mínimo, a execução e a apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o Relatório Ambiental, pela Secretaria Municipal de Obras Civis, Secretaria Municipal de Planejamento, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e pelo CODEMA.

CÂMARA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
PROTOCOLO Nº 2661
DATA 21 / 05 / 18
HORA 14:25

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Disposições Preliminares

Art.4º. O parcelamento do solo urbano no Município tem por objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - Coibir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Paragrafo único - Na área rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Seção II
Do Parcelamento do Solo em Área Urbana ou de Expansão Urbana

Art.5º. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas e de expansão urbana, conforme previsto no perímetro urbano definido em lei municipal específica.

Art.6º. O parcelamento do solo urbano do Município poderá ser realizado por loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento (unificação ou fusão).

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, frente mínima de 10,00m e área mínima de 250,00m² com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Em áreas designadas de interesse social (ZEIS) o município poderá através de Lei própria reduzir as dimensões para fins de construções habitacionais para as populações de baixa renda.

§2º. Considera-se desmembramento, desdobramento (ou desdobro) a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes já parcelados para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei, com aproveitamento do sistema viário existente e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§3º. Considera-se remembramento, unificação ou fusão, o agrupamento de lotes contíguos para a constituição de unidades maiores.

§4º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas características atendam às diretrizes definidas pelo plano diretor participativo e aos parâmetros urbanísticos definidos por esta lei.

§5º. Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não.

Seção III
Área Mínima De Lote

Art.7º. A área mínima dos lotes deverão respeitar as condições:

§1º. Os casos de desmembramento não poderão gerar lotes menores que 180,00m^2.

§2º. O lote mínimo deverá ter a testada frontal mínima equivalente a 6,00m (6 metros).

§3º. O Executivo deverá definir, para os novos parcelamentos, a classificação viária.

§4º. A definição da classificação viária deverá considerar a capacidade da infra-estrutura instalada ou a ser instalada por ocasião de novos parcelamentos.

Art.8º. As faces das quadras ou quarteirões deverão ter dimensão máxima equivalente a 200,00m (duzentos metros).

Art.9º. Não poderão ser objeto de parcelamento urbano as seguintes áreas:

I - De preservação permanente;
II - Naturais com declividade superior a 47%;
III - Onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
IV - Que integrem Unidades de Conservação incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
V - Onde os níveis de poluição impeçam condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VI - Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

§1º. As áreas não passíveis de parcelamento devem ser identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pela Secretaria Municipal de Obras Civis, Secretaria Municipal de Planejamento e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

§2º. As áreas classificadas como Zonas de Preservação Ambiental não poderão ser objeto de loteamento e desmembramento, sendo o remembramento permitido somente para a implantação de áreas livres de uso público tais como parques, praças e similares.

§3º. As áreas públicas municipais ficam proibidas de ser objeto de comercialização para uso particular, sendo destinadas apenas ao uso institucional municipal ou público.

Seção IV
Da Reserva de Áreas para Loteamentos

Art.10. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, parte da área total parcelada deverá ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - 10% (dez por cento), no mínimo, para a instalação de espaços livres de uso público;

III - A área destinada ao sistema viário, atendendo às diretrizes expedidas pelo Município;

IV - A somatória dos incisos I, II e III não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelada;

V - Faixas de preservação ao longo de cursos d'água, em faixa marginal, medida a partir do nível de máxima cheia, em projeção horizontal, que não poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 30 (trinta) metros, para cursos d'água com menos de dez metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para cursos d'água entre dez e cinqüenta metros de largura;

c) 50 (cinqüenta) metros no entorno de várzeas, lagos e lagoas;

d) 100 (cem) metros no entorno de reservatórios de abastecimento de água;

e) 50 (cinqüenta) metros no entorno de nascentes, ainda que intermitentes.

§1º. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, 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 viário 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. Não poderão ser computados para o cálculo de áreas a serem transferidas ao município:

I - As áreas não parceláveis previstas no artigo 15;
II - As áreas relativas às faixas de domínio ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias, ferrovias, gasodutos e similares.

§6º. Em caso de justificado interesse público de ordem ambiental, áreas não parceláveis poderão ser transferidas ao município como áreas verdes, sendo computadas para efeito de cálculo de percentual até metade de suas áreas.

Art.11. Os espaços livres de uso público transferidos ao Município deverão apresentar as seguintes características:

I - Buscar, sempre que houver condições, a conectividade ecológica;
II - Ter acesso direto ao sistema viário;
III - Ter testada frontal mínima igual a 10,00m (dez metros);
IV - Não possuir divisa direta com lotes, estando destes separadas por vias de pedestres ou veiculares;

§1º. Não poderão ser computados para o cálculo das áreas livres de uso público os canteiros centrais ao longo das vias.

Art.12. As áreas para implantação de equipamentos comunitários deverão apresentar as seguintes características:

I - Continuidade;
II - Ter acesso direto ao sistema viário;
III - Ter testada frontal mínima igual a 10,00m (dez metros);

Art.13. Para a regularização de loteamentos irregulares a reserva de áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público será exigida na forma desta lei.

Art.14. Para os parcelamentos menores que 10.000,00m^2 (dez mil metros quadrados), excetuando os processos já protocolados, serão exigidos no mínimo:

I - 10% (dez por cento) do total da área para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - 10% (dez por cento) do total da área para a implantação de áreas livres de uso público;

Seção V
Do Sistema Viário

Art.15. O sistema viário do município de Teófilo Otoni é composto de vias classificadas como:

I - De ligação regional;
II - De ligação municipal;
III - Arterial;
IV - Coletora;
V - Local;
VI - De pedestres;
VII - Ciclovia;
VIII - Mistas.

§1º. Entende-se por:

I - Vias de ligação regional - aquelas cuja função é articular Teófilo Otoni com outros municípios, apresentando alta fluidez de tráfego;

II - Vias de ligação municipal - aquelas cuja função é articular a sede de Teófilo Otoni com os distritos e demais localidades do município;

III - Arteriais - as vias ou trechos com volume de tráfego significativo, utilizadas para deslocamentos intra-urbanos de maior distância, possuindo de alta a média fluidez de tráfego;

IV - Coletoras - as vias ou trechos que articulam as vias arteriais e as locais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade;

V - Locais - as vias ou trechos com baixo volume de tráfego e baixa velocidade dos veículos;

VI - De pedestres - as vias cujas funções principais são o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;

VII - Ciclovias - as vias ou pistas laterais separadas fisicamente de outras, destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas;

VIII - Mistas - as vias ou trechos com as mesmas funções da via de pedestre, admitindo, no entanto, os veículos de passeio para acesso às edificações e, apenas em casos eventuais ou emergenciais, a entrada de veículos pesados.

§1º. Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

§2º. Mediante projeto urbanístico e paisagístico, poderão as vias ser destinadas exclusivamente à passagem de pedestres e será permitida a instalação de atividades de suporte e incentivo à permanência de pedestres.

Art.16. O sistema viário dos novos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características definidas no Anexo III desta Lei Complementar.

Parágrafo único. No ato de aprovação de projeto de loteamento deverá estar contida a classificação do sistema viário.

Art.17. Não poderão ser loteadas glebas que não tenham acesso direto a vias públicas ou que não estejam em boas condições de tráfego.

§1º. O projeto de loteamento deverá incorporar ao seu traçado viário os trechos que o Município indicar a fim de assegurar a continuidade do sistema viário do município.

§2º. Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

§3º. Em glebas cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública, o proprietário poderá parcelá-la, desde que não haja interesse público em contrário e que arque com as despesas decorrentes de sua construção.

§4º. Caberá ao Município determinar a localização e a geometria do acesso ao parcelamento a que se refere o parágrafo terceiro deste artigo.

§5º. Os lotes não poderão ter frente exclusiva para vias de pedestres, salvo em casos de regularização fundiária de interesse social de ocupações já implantadas e consolidadas.

§6º. Em nenhum caso as vias do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente admitida a canalização dos cursos d'água nas situações permitidas pelas normas ambientais e com a aprovação do órgão ambiental competente.

Art.18. As vias que compõem o sistema viário deverão estar detalhadas no projeto de loteamento e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - Terraplenagem;
II - Meio-fio;
III - Drenagem de águas pluviais e demais infraestruturas(água, esgoto, iluminação pública e rede de distribuição de energia elétrica);
IV - Pavimentação.

Parágrafo único. Além do detalhamento a que se refere o caput deste artigo, o Município poderá fazer outras especificações a fim de garantir a sustentabilidade do empreendimento.

Art.19. As redes de distribuição de esgoto e de distribuição de água deverão ser construídas sob o sistema viário.

Seção VI
Das Responsabilidades

Art.20. São de responsabilidade do loteador o projeto, a execução e o custeio de:

I - Demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao Município, dos lotes e das áreas não parceláveis;

II - Abertura de sistema viário e respectiva terraplenagem;

III - Implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV - Implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;

V - Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

VI - Pavimentação do leito das vias com, no mínimo, calçamento de pedras ou similar;

VII - Arborização de calçadas, com espécies adequadas às áreas urbanas.

§1º. As obrigações do loteador, enumeradas nos incisos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

§2º. Nos casos em que não for possível a conexão com a rede pública de coleta de esgotos será aceita a instalação de fossas sépticas individuais para lotes com área mínima de 500,00m^2.

§3º. Em parcelamentos com lotes de área inferior a 500,00m^2 deverão ser implantadas soluções coletivas de coleta e tratamento de esgotos previamente ao seu lançamento no curso d'água.

§4º. A solução coletiva de coleta e tratamento de esgotos deverá ser proposta por profissional habilitado, acompanhada de anotação de responsabilidade técnica – ART e aprovada pelo Executivo.

Art.21. Cabe ao Município ou a seus concessionários ou permissionários:

I - Disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento;

II - A implantação dos elementos de infra-estrutura complementar não-exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;
III - A operação e a manutenção:

a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;
b) das áreas destinadas a uso público nos loteamentos.

§1º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários, a cargo do Município, devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanísticas e ambientais, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§2º. A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público passam à responsabilidade do Município a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

Art.22. Será exigida garantia do empreendedor para a execução das obras de infra-estrutura, podendo este optar entre qualquer uma das seguintes modalidades:

I - Lotes caucionados;
II - Seguro garantia;
III - Glebas em outras áreas, desde que possam ser objeto de urbanização nos termos desta Lei;
IV - Lotes em outros empreendimentos;
V - Fiança bancária.

§1º. A garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infra-estrutura.

§2º. A forma de cálculo das obras de infra-estrutura será fixada pelo Município.

Art.23. A assinatura de instrumento de garantia de execução da infra-estrutura pelo loteador é requisito prévio indispensável para a expedição da licença urbanística, salvo na hipótese prevista no inciso I do artigo anterior, quando o compromisso será firmado após o registro do loteamento.

Art.24. A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá depois que as obras de infra-estrutura forem devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§1º. A liberação para início de construção de edificações nos lotes só será permitida após o cumprimento das normas estabelecidas quando da aprovação do projeto de parcelamento, incluindo-se nestas a execução total das obras de infraestrutura.

Seção VII
Da Aprovação dos Projetos de Loteamento

Art.25. Os projetos de loteamento serão submetidos à avaliação e acompanhamento pelos órgãos competentes, que poderão exigir estudos e medidas necessárias para adequação da proposta à legislação e encaminhar a outras instâncias de análises que julgarem procedentes.

Parágrafo único. O loteamento em zona de expansão urbana, além de submetido à avaliação dos órgãos municipais, deverá ter anuência do Legislativo, da Secretaria de Obras, da Secretaria de Meio Ambiente e do CODEMA.

Art.26. 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 - Planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) Suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes e pelo menos um par de coordenadas geográficas amarradas aos marcos geodésicos municipais;

b) Localização dos cursos d'água, nascentes e remanescentes vegetais protegidos;

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) Levantamento planialtimétrico da gleba, com curvas de nível de metro em metro e delimitação das áreas com declividade entre 0 a 5%, 5 a 15%, 15 a 30% (trinta por cento), 30 a 45% (quarenta e cinco por cento) e superior a esta última;

f) Indicação do sistema viário do entorno;

g) Localização das áreas de risco geológico e de inundação;

II - Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art.27. Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deverá ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII
Do Desmembramento

Art.28. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos do entorno;
II - A indicação do tipo de uso predominante no local;
III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art.29. Os desmembramentos deverão atender, além do contido na legislação federal, no mínimo os seguintes requisitos:

I - Os lotes obedecerão às dimensões mínimas definidas nesta Lei;
II - O Município indicará, por ocasião da solicitação de diretrizes, as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas;
III - Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas/lotes deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária.

Seção IX
Do Remembramento

Art.30. Para a aprovação de projeto de remembramento o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula dos lotes, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta dos imóveis a serem remembrados contendo:

I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
II - A indicação dos lotes a serem remembrados.

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO E DOS USOS DO SOLO

Seção I
Disposições Preliminares

Art.31. A disciplina da ocupação e do uso do solo, observadas as disposições do Plano Diretor Participativo, é definida por esta Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Art.32. Deverão ser adotadas, para efeito desta Lei, as seguintes tipologias de uso do solo:

I - Residencial;
II - Comercial e de serviços;
III - Industrial;
IV - Misto.

§1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§2º. Considera-se uso comercial e de serviços aquele destinado ao exercício das seguintes atividades:

I - Comercial;
II - De prestação de serviços;
III - Institucional;

§3º. Considera-se uso industrial aquele destinado à implantação de atividades industriais.

§4º. Considera-se uso misto aquele em que é admitido, além do uso residencial, o uso comercial e de serviços.

§5º. Os usos do grupo II (Comercial e Serviços) e III (Industrial) estão sujeitos, no mínimo, à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e anuência da Secretaria de Obras, da Secretaria de Meio Ambiente e do CODEMA quando setor de análise de projetos (Secretaria de Obras) entender como necessário.

Seção II
Da Ocupação e do Uso Desconforme

Art.33. Os imóveis e edificações em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nessa lei poderão manter o seu nível atual de desconformidade, não podendo ampliar área ou ser substituída por atividade com nível superior de desconformidade.

Art.34. Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior à vigência dessa Lei e que não se enquadrarem nos termos dela.

§1º. Nas situações em desacordo com as normas em vigor o empreendedor, quando da alteração ou substituição do uso ou da atividade existente, fica obrigado a cumprir as novas disposições relativas ao seu funcionamento, mesmo que impliquem em execução de obras.

§2º. A permanência das atividades permitidas neste artigo fica sujeita às normas ambientais, de obras, de posturas e sanitárias.

CAPÍTULO IV
DAS ZONAS URBANAS

Art.35. As zonas urbanas utilizam os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Coeficiente de aproveitamento do lote;
II - Taxa de ocupação;
III - Taxa de permeabilidade;
IV - Altura máxima da edificação;
V - Altura máxima na divisa;
VI - Afastamentos frontais;
VII - Afastamentos laterais;
VIII - Afastamento de fundos.

Art.36. Para os efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo definidos nesta Lei e em atendimento às necessidades básicas de estruturação do espaço urbano e do território municipal gerando equilíbrio entre o assentamento humano e o meio ambiente, as zonas urbanas são diferenciadas segundo potenciais de adensamento e as demandas da preservação ambiental, da sustentabilidade, da proteção cultural, geológica e paisagística.

Art.37. As zonas urbanas de que trata esta lei estão delimitadas na Lei que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Teófilo Otoni.

Art.38. Para efeito de cálculo dos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei serão considerados todos os elementos da edificação, tais como paredes, escadas, circulações, garagens, varandas cobertas, caixa d'água, dentre outros.

Seção I
Da Ocupação e Utilização dos Terrenos

Art.39. Os valores máximos da taxa de ocupação e dos coeficientes de utilização para os diversos tipos de edificações serão os seguintes:

Tipo de Construção	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação
Residência Unifamiliar	3,00	70%
Residência Mulfamiliar	10,00	80%
Comércio/Serviços	10,00	90%
Misto: Comércio/Serviços e residencial	10,00	90%
Institucional	10,00	90%
Industria de pequeno porte	5,00	90%

§1º. As áreas do subsolo, pilotis e garagem não serão computadas no cálculo de coeficiente de aproveiramento.

§2º. A altura máxima na divisa será igual a 18,00 (dezoito) metros.

§3º. Em áreas residenciais unifamiliares os terrenos com área de 200,00m², permitir-se-á taxa de ocupação de 80%.

Seção II
Dos Recuos Mínimos

Art.40. Os valores dos recuos mínimos utilização para os diversos tipos de edificações serão os seguintes:

Natureza da Construção	Do Alinhamento Frontal	Das Divisas Laterais e Fundos
Residências Unifamiliares	3,00m	1,50m
Residências multifamiliares	3,00m	1,50m
Comércio e Serviços	_____	_____
Mista: (Comércio/Serviços e Residência)	_____	_____

§1º. As edificações não residenciais, situadas em centro comercial, poderão atingir o alinhamento e as divisas do terreno. Se forem construídas fora do alinhamento, deverão ser recuadas no mínimo de 3,00 (três) metros.

§2º. Em caso de edificações mistas, todos os pavimentos poderão ser construídos no alinhamento.

§3º. Caso seja parede sem aberturas a distância das divisas laterais e fundos poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta).

§4º. Nas edificações unifamiliares as garagens poderão alcançar o alinhamento frontal, sendo que as varandas abertas poderão atingir até 1,50 (um metro e cinquenta) do referido alinhamento.

Seção III
Zona Especial de Interesse Social, ZEIS

Art.41. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem áreas de ocupação irregular, em áreas de propriedade pública ou privada e ainda empreendimentos ensejados pelo poder público com o intuito de reduzir o déficit habitacional e sujeita a regras específicas de parcelamento, ocupação e uso do solo.

§1º - Nessa zona poderá, se for o caso, ser utilizado o instrumento da Regularização Fundiária.

§2º. Essa área é prioritária para a implantação de Programas habitacionais de Interesse Social, infra-estrutura, equipamentos comunitários e outros.

§3º. Áreas delimitadas como ZEIS apresentam uma ocupação consolidável ou já consolidada, em relação às quais existe interesse público em promover urbanização e regularização fundiária visando à promoção da moradia adequada;

§4º. As áreas já ocupadas classificadas como ZEIS deverão ser objeto de cadastramento detalhado, elaboração de projetos de urbanização e reassentamento de moradias, quando for o caso.

Seção IV
Zona de Preservação Ambiental, ZPAM

Art.42. Zona de Preservação Ambiental, ZPAM, compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do perímetro urbano, consideradas de preservação permanente pela Lei Federal nº. 12.651 de 25 de maio de 2012 – Novo Código Florestal Brasileiro, pela Lei Estadual nº. 20.922 de 16 de outubro de 2013 - Lei Florestal Mineira e demais leis ambientais em vigor, notadamente as faixas marginais dos cursos d'água, bem como praças e áreas verdes de uso público, implantadas, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água que atravessam a área urbana, demais

faixas de servidão existentes, áreas com declividade acima de 45% e ainda as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§1º. As áreas desse zoneamento poderão utilizar, dentre outros, os instrumentos Operação Urbana Consorciada.

§2º. Ficam também definidas como ZPAM áreas marginais à hidrografia que ultrapassam os limites da faixa definida como APP – Área de Preservação Permanente, pela legislação ambiental vigente, e que deverão integrar proposta de ambientação paisagística e recuperação das margens de cursos d'água, visando a implantação de parque linear com equipamentos de uso público, para o convívio e lazer da população, cujo projeto deverá ser objeto de discussão em audiências públicas e deliberações por parte do CODEMA, Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural de Teófilo Otoni (COMPACTO) e demais órgãos competentes.

§3º. As áreas classificadas como ZPAM não poderão ser parceladas e nem receber edificações, ficando os assentamentos já existentes classificados como não conformes.

Seção V
Zonas de Expansão Urbana, ZEU

Art.43. As zonas de expansão urbana são constituídas por vazios urbanos localizados no entorno imediato de áreas parceladas.

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos de novos parcelamentos situados em zonas de expansão urbana serão definidos conforme o estabelecido no artigo 38 desta Lei, tendo como referência o zoneamento de suas áreas vizinhas

CAPITULO V
DOS USOS GERADORES DE IMPACTO

Art.44. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - Impacto à vizinhança;
II - Impacto ambiental.

Art.45. Os empreendimentos geradores de incômodo são aqueles causadores das seguintes repercussões:

I - Geração de risco de segurança;
II - Geração de efluentes poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes;

III - Geração de ruídos e vibrações;
IV - Geração de resíduos sólidos.

Art.46. Os empreendimentos geradores de tráfego são aqueles causadores das seguintes repercussões:

I - Atração de alto número de veículos leves;
II - Atração de alto número de veículos pesados;
III - Atração de alto número de pessoas.

Art.47. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental e de vizinhança são aqueles definidos nessa lei e na legislação ambiental em vigor.

Art.48. As atividades geradoras de impacto de vizinhança, além de objeto de avaliação por estudos, ficam sujeitas ao exame prévio dos órgãos competentes e à aprovação pelo Conselho da Cidade, CODEMA e Conselho Municipal de Cultura, quando for o caso.

CAPITULO VI
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I
Das Disposições Gerais

Art.49. A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

Art.50. O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art.51. Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§1º . Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:
I - O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
II - A persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

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

Art.52. A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a regularização da situação.

Seção II
Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento

Art.53 - A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

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

I - Pagamento de multa, no valor correspondente a 03 UPFTO (três Unidades Padrão Fiscais de Teófilo Otoni) para cada 100m² (cem metros quadrados) da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se para esta finalidade a área cadastrada para efeitos de lançamento do Imposto Territorial do terreno em questão;

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

III - Multa diária no valor equivalente a 04 (quatro) UPFTO, em caso de descumprimento do embargo.

§2º. Caso as obras de implantação do parcelamento estejam sendo executadas sem que tenha sido expedido, pela municipalidade, documento de permissão legal, ou em desacordo com os projetos aprovados, o notificado fica sujeito a:

I - Pagamento de multa, no valor equivalente a 05 (cinco) UPFTO, para cada 100,0m² (cem metros quadrados) de área parcelada;

II - Multa diária no valor de 06 (seis) UPFTO, em caso de descumprimento do embargo.

Art.54. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que este inicie o processo junto ao cartório competente nos 05 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - Pagamento de multa, no valor equivalente a 03 (três) UPFTO, para cada 100,0m² (cem metros quadrados) de área parcelada;
II - Multa diária equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFTO.

Seção III
Das Penalidades por Infrações quanto à Ocupação do Solo

Art.55. A construção de edificações em desconformidade com os parâmetros relativos à ocupação do solo definidos nesta lei ensejará a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização para correção da inconformidade nos 05 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - Pagamento de multa, no valor correspondente a 03 UPFTO (três Unidades Fiscais da Prefeitura de Teófilo Otoni) para cada 100m² (cem metros quadrados) da área total construída;
II - Embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
III - Multa diária no valor equivalente a 15 (quinze) UPFTO, em caso de descumprimento do embargo.

Seção IV
Das Penalidades por Infrações a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades

Art.56. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos dessa Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§1º. O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I - Pagamento de multa diária no valor equivalente a:
a) 10 (dez) UPFTO, no caso de uso do Grupo I;
b) 20 (vinte) UPFTO, no caso de uso do Grupo II;
c) 30 (trinta) UPFTO, no caso de uso do Grupo III;
II - Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 05 (cinco) dias de incidência da multa.

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

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

II - A cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

Seção V
Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações

Art.57 - Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFTO.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art.58. A presente Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo complementa o Plano Diretor Participativo do município, bem como o Código de Obras Municipal.

Parágrafo único. Essa Lei deverá ser revisada na mesma ocasião que o Plano Diretor Participativo.

Art.59. Fica Criado o Conselho da Cidade estabelecido como instância consultiva e deliberativa dos casos omissos ou de interpretação quanto à aplicação desta lei, bem como atuar na revisão da presente Lei e do Código de Obras Municipal, sempre que necessário.

§1º. Os pares do Conselho serão nomeados através de decreto por livre indicação do executivo municipal sem ônus para o município, qual na 1ª assembléia ordinária estabelecerá o regimento interno do Conselho.

§2º. Fica previsto para todo 1º dia útil da 3ª semana de janeiro, assembléia ordinária do respectivo Conselho, com o fulcro estabelecido no caput do artigo.

§3º. Fazem parte integrante desta Lei Complementar os ANEXOS I ao III.

Art.60. Fica estabelecido prazo de 1 (um) ano após entrada em vigor da presente lei, para envio à Câmara Municipal para aprovação do novo Código de Parcelamento do Solo, estando condicionada a vigência desta lei pelo mesmo período.

Paragrafo único. O prazo previsto no caput, poderá ser prorrogado uma única vez pelo mesmo período.

Art.61. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 114/2016.

Teófilo Otoni, 16 de maio de 2018.

DANIEL BATISTA SUCUPIRA
Prefeito do Município de Teófilo Otoni

ANEXO I
GLOSSÁRIO

ACESSIBILIDADE: Possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos.

ADENSAMENTO: O mesmo que tornar denso; incentivar a ocupação de pessoas ou negócios; intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO (frontal, lateral e fundos): É a menor distância entre a edificação e o alinhamento citado, medidas a partir desse.

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

ATIVIDADE: Uso que será dado a um edifício ou espaço físico.

AUDIÊNCIA PÚBLICA: Instância de discussão na qual a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre planos e projetos de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pelos mesmos, e são convidados a exercer o direito à informação e o direito de manifestação.

BARREIRA ARQUITETÔNICA, URBANÍSTICA OU AMBIENTAL: Qualquer elemento natural, instalado ou edificado que impeça a aproximação, transferência ou circulação no espaço, mobiliário ou equipamento urbano.

CENTRALIDADE: Espaço de concentração de atividades e movimento, caracterizando-se pela densidade, acessibilidade, diversidade, disponibilidade de infra-estrutura e serviços.

CIRCULAÇÃO (urbana ou viária): O conjunto dos deslocamentos de pessoas e cargas na rede viária do município.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área total edificada permitida no terreno.

CONDOMÍNIO: Divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais, sendo vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

CONSELHOS MUNICIPAIS: São órgãos consultivos ou deliberativos de assessoria ao Poder Executivo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização das políticas setoriais e verificar sua execução.

COTA ALTIMÉTRICA: Ponto referenciado de medição de altura.

DIVISA: limite entre terrenos.

EMPREENDIMENTO: Toda atividade desenvolvida por pessoa física ou jurídica, que ofereça bens, serviços, ou ambos.

ENTORNO: Ambiente, vizinhança.

EQUIPAMENTO URBANO: Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento do município, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.

ESPAÇOS PÚBLICOS: Todos os espaços de uso coletivo de propriedade do Poder Público, arborizados ou não, que tenham valor social para os cidadãos como locais destinados prioritariamente a atividades de lazer, contemplação, encontro e convívio, ou que apresentem potencial para abrigar essas atividades.

ESTRUTURA URBANA: A Estrutura Urbana é a forma que toma a cidade, no momento presente, a partir da inter-relação das diversas condições e fatores que constituem o espaço urbano e seus rebatimentos nos espaços não urbanizados. Por ser específica de cada processo urbano, a Estrutura identificada é única e foi tomada como referencial para identificação dos territórios municipais e das intervenções necessárias.

ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos diretos e indiretos, positivos e negativos, de um empreendimento ou atividade, a ser implementado, no meio-ambiente físico que se localize.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: Estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade a ser implementada, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

GLEBA: Área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

HABITABILIDADE: Condição da habitação que assegure infra-estrutura básica (água, luz, telefonia e esgotos) e cujos moradores tenham acesso aos serviços essenciais (educação, saúde, lazer, etc.).

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: Implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: Implantação de uma unidade habitacional por terreno.

IMPACTO: Alteração da condição ambiental claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência.

INCÔMODO: Termo usado para identificar uma atividade que está em desacordo com o entorno (ambiente, vizinhança).

INFRA-ESTRUTURA URBANA: Constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não.

LOGRADOURO PÚBLICO: Toda a superfície destinada ao uso público por pedestres e/ou veículos, compreendendo vias, praças, parques ou jardins, oficialmente reconhecidos e denominados.

LOTE: Terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor participativo ou lei municipal para a zona em que se situe.

MACROZONEAMENTO: Unidades definidas a partir da apreensão do espaço, onde a forma, a articulação, os usos e suas características locais configuram base para a atividade de Planejamento Municipal.

MALHA VIÁRIA: Conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos em lei.

MITIGAR: Suavizar, aliviar.

MOBILIÁRIO URBANO: Todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do poder público em espaços públicos e privados. São exemplos de mobiliário urbano: telefones públicos, abrigos de ônibus, bancos de praças, lixeiras, postes de iluminação pública, entre outros.

MOBILIDADE URBANA: Resultado da interação dos deslocamentos de pessoas e bens com a cidade, consideradas as dimensões do espaço urbano e a complexidade das atividades nele desenvolvidas;

PAISAGEM URBANA: Conjunto dos elementos, edificados ou naturais, resultantes das sucessivas transformações ao longo do tempo, que definem o caráter visual de um local dentro de uma cidade;

PASSEIO: Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

PATRIMÔNIO CULTURAL: Conjunto de bens imóveis, de valor significativo (prédios, praças, parques, ambiências, sítios e paisagens) e manifestações culturais que conferem identidade a estes espaços;

PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO: Uso ou atividade que para seu funcionamento movimentem pessoas, cargas e veículos, gerando interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias;

PREEMPÇÃO: Direito de preferência na compra ou aquisição.

RAMPA: Inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido de caminhamento.

SUBSOLO – Nível abaixo do pavimento térreo.

TAXA DE OCUPAÇÃO: Relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

TAXA DE PERMEABILIDADE: Área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação, calculada em relação a sua área total. Contribui para o equilíbrio climático, propicia alivio para o sistema público de drenagem urbana e permite a recarga de aqüíferos.

USO COLETIVO: Uso geral, passível de ser usado por todos os cidadãos.

USO DO SOLO: Aproveitamento de uma área que implique em uso de terreno;

USO MISTO: Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial;

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

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

VIA: Superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;

ZONAS: São subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de ocupação e uso do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

ANEXO II
CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO PARA NOVOS LOTEAMENTOS

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS
(PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS)

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
VELOCIDADE MÉDIA (km/h)	60	30	30
RAIO MÍNIMO DE CURVATURA HORIZONTAL (m)	125	50	25
RAMPA MÁXIMA (%)	12	15	20
RAMPA MÍNIMA (%)	2	2	2
COMPRIMENTO MÍNIMO DE CONCORDÂNCIA VERTICAL (m)	30	30	30
COMPRIMENTO CRÍTICO DA RAMPA (m)	120	100	60

ANEXO III
DIMENSÃO DOS COMPONENTES DAS VIAS
(PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS)

COMPONENTES DAS VIAS	VIA ARTERIAL (metros)	VIA COLETORA (metros)	VIA LOCAL (metros)
FAIXA DE CALÇADA	4,00	3,00	3,00
LARGURA DA VIA	12,00	10,00	7,00
LARGURA TOTAL	16,00	13,00	10,00

- No caso das vias de ligação regional e de ligação municipal serão adotados os parâmetros definidos pelos órgãos estaduais ou federais competentes.
- A largura total corresponde à seção transversal total da via, sendo somada a faixa de calçada ou passeio e a faixa destinada ao tráfego de veículos.

- para ZEIS, serão consideradas as dimensões acima em se tratando de projetos devidamente aprovados. Outros casos envolvendo regularização de situações já existentes serão analisados caso a caso e, sempre que possível, obedecidas as dimensões mínimas aceitáveis.
- Para implantação de ciclovias e vias de pedestres desassociadas das vias arteriais, coletoras e locais deverá ser obedecida a largura mínima de 04,00m (quatro metros).

