LEI 4.482, DE 22 DE MARÇO DE 2023

Regulamenta sobre Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano; revoga a Lei 4.298 de 18 de março de 2020 e a Lei 4.354 de 22 de fevereiro de 2021; e dá outrasprovidências.

SUMÁRIO

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 6

TÍTULO II – PARCELAMENTO DO SOLO 10

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS 10

CAPÍTULO II – DO LOTEAMENTO PARA FINS URBANOS 12

Seção I – Condições gerais 12

Seção II – Diretrizes Básicas 15

Seção III – Projeto de Loteamento 16

CAPÍTULO III – DO DESMEMBRAMENTO PARA FINS URBANOS 21

CAPÍTULO IV – DO REPARCELAMENTO DO SOLO 22

CAPÍTULO V – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO 23

TÍTULO III – OCUPAÇÃO DO SOLO *25*

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS 25

Seção I – Terrenos em condições de serem ocupados 25

Seção II – Recuo de Alinhamento 26

CAPÍTULO II – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO 27

Seção I – Coeficiente de Aproveitamento (CA) 28

Seção II – Taxa de Permeabilidade (TP) 31

Seção III – Taxa de Ocupação (TO) 33

Seção IV – Afastamento Frontal (AF) 33

Seção V – Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos e Altura Máxima na Divisa 34

CAPÍTULO III – OCUPAÇÃO DO SOLO EM ZEIS 35

CAPÍTULO IV – OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS DE ENTORNO DE BENS TOMBADOS 36

CAPÍTULO V – CONJUNTOS RESIDENCIAIS 36

CAPÍTULO VI – EMPREENDIMENTOS DE PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL (EPHIS) 38

TÍTULO IV – USO DO SOLO URBANO CAPÍTULO 40

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS 40

CAPÍTULO II – CLASSIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS URBANOS 43

CAPÍTULO III – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES 46

CAPÍTULO IV – USOS NÃO CONFORMES 48

CAPÍTULO V – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE ESTAÇÕES 49

RÁDIO-BASE (ERB) 49

CAPÍTULO VI- REQUALIFICAÇÃO DE USO DE BENS INVENTARIADOS 50

TÍTULO V – EMPREENDIMENTO DE IMPACTO 51

TÍTULO VI – GESTÃO URBANA INTEGRADA 54

TÍTULO VII – INFRAÇÕES E PENALIDADES 54
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS 54
CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E APLICAÇÃO DAS PENALIDADES 55
CAPÍTULO III – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS 58
TÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS 59
ANEXO 1 – Glossário 61
ANEXO 2 - Mapas do Macrozoneamento 67
ANEXO 3 - Mapa De Classificação Viária 71
ANEXO 4 - Características Geométricas das Classes de Vias 73
ANEXO 5 - Diretrizes Gerais para o Parcelamento de Solo Urbano 74
ANEXO 6 - Critérios Locacionais de Equipamentos Comunitários 76
ANEXO 7 - Parâmetros básicos de parcelamento, reparcelamento e ocupação do solo por zonas 77
ANEXO 8 - Práticas Sustentáveis para Coeficiente de Aproveitamento Adicional 79
ANEXO 8.1 – COEFICIENTES ADICIONAIS A PARTIR DE PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS (CAPS) 79
ANEXO 8.2 – FORMA DE VERIFICAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E APROVAÇÃO PARA FINS DE HABITE-SE 80
ANEXO 9 - Tabela de afastamentos das edificações 81
ANEXO 10 - Localização admissível das atividades, segundo sua classificação 82
ANEXO 11 - Vagas para Estacionamento 83
11.1- VAGAS DE ESTACIONAMENTO E PÁTIO DE CARGA E DESCARGA 83
11.2 - PARÂMETROS PARA ATIVIDADES ATRATORAS DE VEÍCULOS 84
ANEXO 12 – Penalidades por Infração 85
12.1– PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO 85
12.2- PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE USO DO SOLO 85
12.3 – PENALIDADES POR INFRAÇÕES A PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO 86

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADE - Áreas de Diretrizes Especiais

AF - Afastamento Frontal

AL - Afastamento Lateral

APA – Área de Proteção Ambiental

APP - Área de Preservação Permanente

ARI– Aprovação Responsável Imediata

AT – Área do Terreno

VO - Valor do metro quadrado de outorga fixado pelo Poder Executivo

CA - Coeficiente de Aproveitamento

CAOO - Coeficiente Adicional por Outorga Onerosa

CAPS - Coeficiente Adicional mediante Práticas Sustentáveis

CB - Coeficiente de Aproveitamento Básico

CF - Contrapartida Financeira

CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear

COB- Coeficiente Obtido no Projeto

COPAM - Conselho Estadual de Política Ambiental

CRF - Certidão de Regularização Fundiária

EIA - Estudo de Impacto Ambiental

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

FP - Fator de Planejamento

EPHIS – Empreendimentos de Produção Habitacional de Interesse Social

ERB - Estação Rádio-Base

INCC - Índice Nacional da Construção Civil

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

LPOUS – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo

MZCA – Macrozona de Controle Ambiental

MZEU - Macrozona de Expansão Urbana

MZR - Macrozona Rural

MZU - Macrozona Urbana

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

PDDI– Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

RA - Recuo de Alinhamento

RCD – Resíduos de construção e demolição

REURB-E – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

RIMA - Relatório de Impacto Ambiental

RMVA – Região Metropolitana do Vale do Aço

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica

TO - Taxa de Ocupação

TP - Taxa de Permeabilidade

ZAC - Zona Ambiental de Conservação

ZAP - Zona Ambiental de Preservação

ZC - Zona de Centralidade

ZCA – Zona de Controle Ambiental

ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

ZGI - Zona de Grandes Instalações

ZIE - Zona de Interesse Econômico

ZOP – Zona de Ocupação Preferencial

LEI 4.482, DE 22 DE MARÇO DE 2023

Regulamenta sobre Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano; revoga a Lei 4.298 de 18 de março de 2020 e a Lei 4.354 de 22 de fevereiro de 2021; e dá outras providências.

O povo do Município de Coronel Fabriciano, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo do Município de Coronel Fabriciano.

§ 1º. O parcelamento do solo, a execução, reforma ou ampliação de edificação e o exercício de atividades no Município somente poderão ser iniciados ou efetuados mediante licenças concedidas pelo Poder Executivo Municipal e com integral cumprimento desta Lei e das demais normas aplicáveis.

§ 2º. Os conceitos adotados para fins de aplicação desta Lei encontram-se no Glossário constante do Anexo 1.

Art. 2º Sujeitam-se às disposições desta Lei a aplicação dos instrumentos de política urbana, discriminados no Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano sendo que os demais instrumentos serão tratados em legislação própria.

Art. 3º Para efeito do ordenamento do parcelamento, da ocupação e do uso do solo, o território do Município de Coronel Fabriciano é dividido, conforme estabelece o Plano Diretor nas seguintes zonas, apresentadas em planta no Anexo 2 desta Lei:

I. Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP-1): Caracteriza-se por áreas de uso predominantemente residencial unifamiliar, com baixa densidade e/ou com predominância de lotes de dimensões inferiores ao lote mínimo estabelecido para as Zonas de OcupaçãoPreferencial e/ou com infraestrutura viária insatisfatória paraarticulação com as vias coletoras municipais, onde se pretende restringir o adensamento e a verticalização.

II. Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP-2): Caracteriza-se por áreas de baixa e média densidade, favoráveis ao adensamento controlado, constituídas por lotes com dimensões próximas ao lote mínimo estabelecido para as Zonas de Ocupação Preferencial onde se observa um processo de renovação urbana caracterizado por edificações multifamiliares construídas de forma isolada, onde se pretende limitar a verticalização e controlar o adensamento.

III. A Zona de Ocupação Preferencial 3 (ZOP-3) Consiste em áreas favoráveis ao adensamento e à

verticalização, constituída por lotes de dimensões superiores ao padrão médio municipal e/ou dotadas de boa infraestrutura viária para articulação com as viascoletoras municipais e de serviços/equipamentos públicos e/ou onde se observa um processo de renovação urbana caracterizado por edificações multifamiliares e comerciais de pequeno emédio porte.

IV. A Zona de Ocupação Preferencial 4 (ZOP-4) consiste nas áreas situadas dentro dos perímetros urbanos dos povoados rurais, com baixa densidade construtiva e populacional, com lotes com dimensões acima do padrão médio municipal e predominância de edificações térreas com características construtivas vernaculares e baixo padrão de conservação para uso predominantemente residencial, com a presença de poucos equipamentos públicos e comércios de uso convivente, localizadas ao longo da estrada de acesso à Zona Rural e próxima do "Estradão da CENIBRA".

V. A Zona de Ocupação Preferencial 5 (ZOP-5) consiste em áreas favoráveis ao adensamento e à verticalização, constituída por lotes de dimensões superiores ao padrão médio municipal e/ou dotadas de boa infraestrutura viária para articulação com a BR-381 e asvias municipais e de serviços/equipamentos públicos e/ou onde se observa um processo de renovação urbana caracterizado por edificações unifamiliares, multifamiliares e comerciais com usos conviventes.

VI. A Zona de Ocupação Preferencial 6 (ZOP-6) se caracteriza por áreas de baixa e média densidade, composta de edificações residenciais, comerciais e de uso misto convivente.

VII. Zona de Centralidade 1 (ZC-1): Caracteriza-se pela área central da cidade e parte de alguns bairros contíguos articulados através das Vias da Área Central, onde se encontra a maior concentração de equipamentos e órgãos públicos do município, além de grande oferta de bens e serviços e de transporte coletivo.

VIII. Zona de Centralidade 2 (ZC-2): Caracteriza-se por áreas que atendem como centros comerciais de bairros, que oferecem infraestrutura satisfatória de comércio e serviços e de transporte coletivo, porém com baixa oferta de equipamentos públicos.

IX. Zona de Centralidade 3 (ZC-3): Caracteriza-se pelo corredor viário constituído pela Avenida Magalhães Pinto, via arterial que interliga a área central da cidade aos bairros localizados em sua porção norte, além das vias Jacaraípe e Paquetá, cuja grande oferta de transporte coletivo e boa concentração de comércio e serviços favorece o adensamento ao longo da avenida e em seu entorno imediato.

X. Zona de Grandes Instalações 1 (ZGI-1): Caracteriza-se pela área constituída pelo Distrito Industrial, já consolidado e onde se encontram instaladas empresas de atividades industriais leves e de serviços, sem condições de uso residencial.

XI. Zona de Grandes Instalações 2 (ZGI-2): Caracteriza-se por áreas localizadas ao longo da Avenida Presidente Tancredo Neves e seu prolongamento na Rua Três Grotas, constituída por imóveis de maiores dimensões e atividades de maior polarização de pessoas e atividades atratoras de veículos pesados, como instituição de ensino, transportadoras e empresas de ônibus, atacadistas, distribuidoras de ferro e aço, serviços especializados para automóveis (autopeças, oficinas, retíficas, ferros- velhos, etc.), postos

de gasolina e indústrias de pequeno porte, assim como equipamentos públicos de grande porte (presídio, cemitério, etc.) e empreendimentos residenciais.

XII. Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1): É constituída por ocupações em áreas comrestrição ambiental ou em situações de risco, como fundo de vale ou encosta, que permitem oreassentamento de famílias instaladas em seu entorno.

XIII. Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2): É constituída por aglomerados subnormais e, principalmente, loteamentos irregulares ocupados pela população de menor renda.

XIV. Zona de Especial Interesse Social 3 (ZEIS-3): É constituída por vazios urbanos localizados próximos de áreas mais bem estruturadas, de imóveis subutilizados em porte e condições favoráveis à produção de HIS e de imóveis públicos ocupados em condições de aproveitamento a partir de reintegração de posse.

XV. Zona de Interesse Econômico (ZIE): Caracteriza-se por áreas do município que, por sua localização, articulação viária, atributos físicos e infraestrutura favorecem à implantação de equipamentos ou empreendimentos urbanos de interesse público ou metropolitano. Por esta razão, se constituem em áreas que devem apresentar diretrizes específicas para o parcelamento do solo com enfoque no desenvolvimento econômico municipal e regional.

XVI. Zona Ambiental de Preservação (ZAP): Constitui-se nas áreas de alta relevância ambiental predominantemente desocupadas, de importância ecológica para a manutenção da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos e do patrimônio ambiental do município, abrangendo as áreas de florestas com remanescentes de vegetação nativa de porte alto, corredores ecológicos, as Áreas de Preservação Permanente, as Áreas de Proteção Ambiental, e as regiões de topo de morro.

XVII. Zona Ambiental de Conservação (ZAC): É constituída por áreas de relevância ambiental que já apresentam um certo grau intervenção humana, abrangendo áreas degradadas, áreas de remanescentes de vegetação de porte médio e baixo, as áreas de pastagens, e as áreas de riscos geotécnicos ou hidrológicos, e as faixas de transição entre as zonas de proteção ambiental e as áreas de ocupação urbana.

Art. 4º Todas as zonas descritas no artigo 3º constituem a Macrozona Urbana (MZU) do Município, inseridas dentro do perímetro urbano da sede do município e dos perímetros urbanos delimitados para os povoados de Santa Vitória dos Cocais e São José dos Cocais.

Parágrafo único. A ZAP e a ZAC constituem a MZCA – Macrozona de Controle Ambiental.

Art. 5º Os perímetros urbanos municipais englobam ainda a Macrozona de Expansão Urbana (MZEU), constituída por áreas com características favoráveis ao parcelamento do solo urbano.

Art. 6º A Macrozona Rural (MZR) compreende o restante do território, até o limite municipal.

Art. 7º Quando a linha divisória entre zonas passar no interior de um terreno, prevalecerá a zona incidente sobre sua testada.

§ 1º. Para o terreno com testadas em zonas distintas, seja lote regularmente aprovado ou não, serão adotados os parâmetros da zona predominante, sem prejuízo dos afastamentos frontais e do recuo de alinhamento obrigatório, quando aplicável.

§ 2º. Para os terrenos resultantes de parcelamento do solo nas Macrozonas de Expansão Urbana, a prefeitura irá estabelecer o zoneamento do solo em razão da descrição de uso proposta no fornecimento das Diretrizes Básicas para o parcelamento do solo pelo requerente.

§ 3º. O perímetro urbano é fator preponderante do Macrozoneamento, prevalecendo como limite de zonas a qualquer título.

Art. 8º São categorias de Áreas Especiais, conforme disposto no Plano Diretor, apresentadas em planta no Anexo 2 desta Lei:

I. Áreas de Diretrizes Especiais 1 (ADE-1): A ADE-1, do Rio Piracicaba, compreende uma faixa de 100m de largura ao longo da margem do Rio Piracicaba e tem como função permitir a regularização fundiária, com objetivo de consolidar o uso urbano e o desempenho ambiental da área, estando sujeita a diretrizes especiais de parcelamento, ocupação e uso, de movimentação de terra e de recuperação de áreas degradadas ou desprovidas de cobertura vegetal. No caso de Coronel Fabriciano, caracteriza-se pela faixa marginal ao Rio Piracicaba constituída por área urbana consolidada, imóveis em situação de risco e áreas de preservação permanente que justificam análise urbanística específica.

II. Áreas de Diretrizes Especiais 2 (ADE-2): Caracteriza-se pela faixa marginal ao Ribeirão Caladão, constituída pela área destinada à implantação do Parque Linear de Coronel Fabriciano, que necessita de intervenções urbanísticas estruturantes e soluções para a mobilidade urbana municipal e que já dispõe de projeto urbanístico específico.

III. Áreas de Diretrizes Especiais 3 (ADE-3): Caracteriza-se pelas faixas marginais dos cursos d'água urbana, constituída pelas áreas de preservação permanente de 15m (quinze metros) de cada lado.

IV. Áreas de Diretrizes Especiais 4 (ADE-4): Caracteriza-se pela faixa marginal – com 30 metros de cada lado a partir de seu eixo - da avenida de ligação proposta entre o Distrito Industrial atual e a BR-381 na divisa com o município de Antônio Dias, onde se pretende restringir a ocupação em razão de estar inserida em quase sua totalidade na APA da Biquinha.

V. Áreas de Diretrizes Especiais 5 (ADE-5): Caracteriza-se pela faixa marginal - à estrada dosCocais – com 15 metros de cada lado a partir de seu eixo - que interliga o perímetro urbano e os núcleos urbanos da Zona Rural, onde se pretende restringir a ocupação em razão de estar inserida em sua totalidade na APA Serra dos Cocais.

Art. 9º As Zonas Municipais e as Áreas Especiais são caracterizadas por meio de parâmetros e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, que têm preponderância sobre os do Zoneamento.

§ 1º. Os parâmetros e critérios de parcelamento, ocupação e uso do solo das Zonas Municipais e Áreas Especiais estão apresentados no Anexo 7 desta Lei.

§ 2º. Os parâmetros e critérios de parcelamento em terrenos pertencentes às Áreas Especiais se sobrepõem aos parâmetros e critérios das Zonas Municipais.

§ 3º. No caso de terrenos pertencentes a Áreas Especiais superpostas prevalecerão os parâmetros mais restritivos.

Art. 10 A hierarquia viária do Município de Coronel Fabriciano, conforme disposto no Plano de Mobilidade Urbana, Lei nº. 4.166/2018, e no Plano Diretor, contém as seguintes classes devias:

I. Vias Arteriais Metropolitanas;
II. Vias Arteriais Municipais;
III. Vias da Área Central;
IV. Vias Coletoras;
V. Vias Locais;
VI. Vias Locais Especiais;
VII. Vias Completas;
VIII. Vias de Pedestres.

§ 1º. O mapa de Classificação Viária apresentado no Anexo 3 desta Lei contém as classesdevias citadas neste artigo.

§ 2º. As classes e características das vias citadas neste artigo estão definidas no PlanoDiretor e apresentadas no Anexo 4 desta Lei.

TÍTULO II – PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11 Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos a divisão de glebas em lotes, com ou sem a abertura de vias públicas, desde que atendidas as exigências mínimas estabelecidas nesta lei.

Art. 12 O parcelamento do solo para fins urbanos é permitido somente dentro do perímetro urbano do Município, desde que, cumulativamente:

I. a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
II. a gleba tenha acesso por via pública veicular que atenda uma das seguintes condições:
    a) seja classificada, no mínimo, como Via Local, conforme as condições apresentadas no parágrafo 2º. deste artigo;
    b) seja integrante de parcelamento aprovado pelo Poder Executivo e/ou registrado pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município.

§ 1º. Consideram-se vias públicas aquelas implantadas pelo Poder Público, ou por suadeterminação, bem como aquelas integrantes de parcelamentos aprovados pelo Executivo Municipal e/ou registrados pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município.

§ 2º. No caso de glebas cujo acesso se dá através de Via Local, o proponente deverá apresentar solução viária a ser executada às suas expensas, para articulação viária com aVia Coletora ou Arterial mais

próxima, de forma a mitigar os impactos de circulação de veículos.

Art. 13 A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, fica condicionada à prévia autorização da prefeitura municipal e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Parágrafo único. Não será permitida a modificação do uso de propriedade rural situada na Macrozona Rural para fins urbanos.

Art. 14 O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito por loteamento ou desmembramento.

§ 1°. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinada à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, bem como prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

Art. 15 Não é permitido o parcelamento de solo nas seguintes situações:

I - em terrenos sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar oescoamento das águas;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1°. As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham sesujeitado a correções que as tornem próprias ao parcelamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA), ou outro Órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de Loteamento.

§2°. Quando atendidas as exigências para parcelamento de área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), será necessário o laudo geotécnico elaborado por profissional habilitado, atestando, claramente, ser viável a ocupação no local, devendo ser acompanhado do registro no conselho profissional pertinente;

§3°. Lotes situados em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) deverá ter área mínima de lote igual a duas vezes a área mínima permitida pela legislação, exceto para fins de reparcelamento em terrenos com edificações comprovadamente existentes há mais de cinco anos.

Art. 16 Poderá ser negado o pedido de parcelamento do solo, mesmo em área que se encontre dentro do

perímetro urbano, onde o Executivo Municipal avaliar como inviável a implantação de infraestrutura básica, equipamentos urbanos ou equipamentos comunitários.

§ 1º. A aplicação do disposto no *caput* ocorrerá quando da manifestação do Executivo Municipal em resposta ao requerimento de Diretrizes Básicas para elaboração de projeto de parcelamento.

§ 2º. A negativa de que trata o *caput* deverá ser respaldada por parecer do Executivo Municipal aprovado pelo Conselho da Cidade.

Art. 17 A aprovação do projeto de loteamento ou de desmembramento com área a partir de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser confirmada por meio de decreto do Poder Executivo.

§ 1º. O ato de aprovação para desmembramento de gleba com área abaixo de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) será confirmado através do projeto aprovado e assinado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da confirmação da aprovação do parcelamento, deverá o proprietário dar início ao processo de registro em Cartório de Imóveis, de acordo com o previsto na Lei Federal 6.766/1979 e suas alterações, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO II – DO LOTEAMENTO PARA FINS URBANOS

Seção I – Condições gerais

Art. 18 O projeto de parcelamento do solo para fins urbanos deve atender aos critérios referidos no presente Capítulo, aos parâmetros básicos para o zoneamento e áreas especiais definidas no Plano Diretor do Município e apresentadas no Anexo 7 desta Lei e às diretrizes gerais e específicas para o parcelamento de solo no Município, apresentadas nos Anexos 5 desta Lei.

Art. 19 A aprovação de parcelamentos para fins de implantação de EPHIS nas ZEIS-3 deverá se dar de forma vinculada à aprovação das edificações.

Art. 20 As áreas *non aedificandi* podem ser incorporadas ao lote, desde que seja garantida área passível de ocupação igual ou maior que a área mínima de lote exigida para a respectiva zona onde mesmo se situe.

Parágrafo Único. As áreas non aedificandi incorporadas aos lotes deverão ter sua natureza identificada e descrita na certidão de origem e na planta de parcelamento do solo.

Art. 21 As áreas de preservação permanente e as faixas de domínio ao longo de linhasde transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.

§ 1º. No caso de áreas de preservação permanente - APPs, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o seu cômputo no cálculo dos espaços livres de uso público do loteamento.

§ 2º. Os fundos dos lotes deverão ser separados das áreas verdes e APPs devendo ser reservada faixa

com largura mínima de 3,00 (três) metros como área non edificante.

Art. 22 A máxima extensão da somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares, ou seja, a máxima extensão dequadra, deverá ser de 200m (duzentos metros).

Parágrafo único. Fica dispensado da exigência disposta no caput as quadras que confrontarem com áreas onde o parcelamento de solo é vedado.

Art. 23 Os parâmetros urbanísticos para os lotes estão definidos no Anexo 7 desta Lei, sendo indicados pelo Município nas Diretrizes Básicas, após informação do uso predominante pretendido pelo interessado.

Parágrafo único. No caso do loteamento destinar-se a urbanização específica, conjuntos habitacionais de interesse social ou empreendimentos de produção habitacional de interesse social (EPHIS), poderão ser adotados parâmetros previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 24 Para efeito do disposto nesta Lei, são consideradas áreas públicas:

I. espaços livres de uso público: as áreas verdes, as praças e similares, todos eles de acesso ao público e destinados a práticas de lazer e esporte e à convivência;

II. equipamentos urbanos: os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, drenagem pluvial, iluminação pública, telefonia e comunicação;

III. equipamentos comunitários: os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

IV. sistema de circulação: as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

V. infraestrutura urbana básica: os equipamentos urbanos referidos no inciso II, exceto os destinados ao serviço de telefonia e pelo sistema de circulação referido no inciso IV, dotadode pavimentação e meio-fio.

Art. 25 Nos loteamentos para fins urbanos é obrigatória a transferência mínima ao Município de 35% (trinta e cinco por cento) de área pública, destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, sendo:

I. 5% (cinco por cento) do terreno a ser parcelado, no mínimo, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. 10% (dez por cento) do terreno a ser parcelado, no mínimo, para espaços livres de uso público.

§ 1º. Para efeito do cálculo da área a ser transferida, deve ser considerada a área efetivaa ser parcelada na gleba.

§ 2º. Nos loteamentos destinados exclusivamente a atividades não residenciais, a área de que trata o inciso I deve ser definida em outro local e de acordo com indicações do Poder Executivo Municipal, e a área de que trata o inciso II pode ser afetada integralmente como área verde.

§ 3º. Quando da aprovação de parcelamento do solo para fins de regularização fundiária em ZEIS-1 e ZEIS-2, deverá prevalecer a situação consolidada, identificada pelo respectivolevantamento topográfico e apresentada na planta de parcelamento, sendo que a composição, os percentuais, os parâmetros e o dimensionamento das áreas públicas podem ser diferentes das exigências contidas nesta lei.

Art. 26 A área a ser transferida ao Município destinada à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público deve atender os seguintes requisitos:

I. ter no mínimo 80% (oitenta por cento) de sua extensão fora de áreas non aedificandi;

II. ter no mínimo 20,00m (vinte metros) de testada, com acesso direto ao sistema viário oficial;

III. ser contínua, no caso de área destinada para equipamentos comunitários.

§ 1º. Poderá o Poder Público permitir o fracionamento de áreas para equipamentos comunitários em razão de demandas de atendimento definidas nas Diretrizes Básicas, obedecidos os critérios locacionais definidos no Anexo 6 desta Lei.

§ 2º. Os canteiros centrais ao longo de vias e as rotatórias nas interseções viárias poderãoser considerados espaços livres de uso público nas seguintes condições:

a) os canteiros centrais deverão ter largura mínima livre de 3,00 (três) metros, além de passeios de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura mínima em cadalado;

b) as rotatórias deverão possuir raio mínimo de 3,00 (três) metros, além de passeios de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura mínima em cada lado.

Art. 27 O loteador deverá destinar área equivalente a 5% (cinco por cento) da área delotes, para a edificação de Habitação de Interesse Social.

§ 1º. No ato da aprovação do parcelamento, a área de que trata este artigo seráclassificada como ZEIS-3.

§ 2º. A área a ser destinada de que trata este artigo pode localizar-se fora da glebaparcelada, desde que:

I. a localização seja aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal;

II. seja dotada de infraestrutura urbana;

III. seja respeitada a equivalência financeira.

§ 3º. Em substituição à destinação da área estabelecida neste artigo, pode ser admitida a transferência de valor financeiro ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social,Execução de Obras Públicas e/ou outros projetos de interesse coletivo, desde que:

I. respeitado o valor equivalente de mercado;

II. aprovado pelo ConCidade quando a proposta de substiuição da área ocorrer por projetos deinteresse coletivo.

§ 4º. O Poder Executivo poderá promover alteração de uso das áreas referidas neste artigo, desde que destinadas às seguintes finalidades:

I. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

II. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III. criação de espaços públicos de lazer;

IV. políticas públicas mediante a alienação fiduciária da área.

Art. 28 O sistema viário do loteamento deve atender aos parâmetros definidos pelo Plano Diretor do Município e aos parâmetros definidos no Anexo 4 desta Lei, bem como deve integrar-se ao sistema viário municipal, articulando-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

Art. 29 A via veicular deve ser interceptada por outra via veicular no máximo a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros) entre os respectivos eixos das vias.

Art. 30 Serão permitidas Vias Locais com praças de retorno, desde que a extensão máxima da mesma não ultrapasse 150,00 (cento e cinquenta) metros.

Parágrafo único. As praças de retorno deverão ter diâmetro mínimo de 15,00 (quinze)metros incluindo os passeios laterais.

Art. 31 Os passeios devem ocupar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da dimensão total da viapara cada lado e apresentar, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura.

Parágrafo único. Havendo interesse público, a dimensão de cada passeio poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) em relação dimensão total da via, desde que resguardada a largura mínima estabelecida no *caput*.

Seção II – Diretrizes Básicas

Art. 32 A elaboração do projeto de loteamento deverá ser precedida da fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado da documentação pertinente, incluindo, no mínimo:

I. Registro atualizado da gleba a ser parcelada com o memorial descritivo da área georreferenciado, caso contrário a matrícula deverá ser retificada em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 213 da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

II. desenho topográfico resultante de levantamento planialtimétrico cadastral, elaborado por profissional habilitado que registre a responsabilidade técnica sobre o trabalho, representando a planta da gleba contendo os seguintes elementos:

a) delimitação das divisas da gleba a ser loteada;

b) curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro);

c) localização dos cursos d'água, matas, mananciais e outras indicações topográficas que interessarem;

d) indicação de arruamentos contíguos a todo perímetro, com destaque para as vias de articulação com vias coletoras e arteriais, construções existentes no local e equipamentos urbanos e comunitários no entorno;

e) localização de linhas de transmissão de energia, adutoras, gasodutos e oleodutos, quando for o caso;

f) indicação do tipo de uso predominante a que se destina o parcelamento ou ocupação.

g) planta de declividade do terreno destacando faixas de até 30% (trinta por cento), entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento), e acima de 47% (quarenta e sete por cento).

§ 1º. O requerimento será indeferido caso a documentação apresentada esteja incompleta.

§ 2º. O Executivo Municipal terá 60 (sessenta) dias de prazo para se manifestar a partir do protocolo do requerimento de diretrizes.

§ 3º. O interessado poderá apresentar estudo preliminar para o parcelamento que informe o uso e ocupação do solo pretendido, sem prejuízo das Diretrizes Básicas a serem emitidaspelo Município e órgão metropolitano, às quais o projeto de loteamento deverá se adequar para aprovação.

Art. 33 Toda a documentação deverá ser protocolada em formato A4 para os documentos e em formato ABNT para projetos, devendo todos os documentos e projetos serem assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico.

Parágrafo único. O interessado, além do disposto no *caput*, deverá encaminhar todos os documentos impressos também em meio eletrônico.

Art. 34 Compete ao órgão municipal emitir as Diretrizes Básicas para Parcelamento do Solo indicando a(s) zona(s) de uso predominante para a gleba, com a indicação de usos compatíveis.

§ 1º. Em atendimento ao disposto no Art. 7º da Lei Federal Nº. 6.766/79 o órgão municipal fornecerá as seguintes informações, quando necessário:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e domunicípio, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário edas áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis

§ 2º. As diretrizes gerais para as áreas de expansão urbana do Município, delimitadas nomapa de macrozona apresentado no Anexo 2, estão apresentadas no Anexo 5 desta Lei.

§ 3º. As diretrizes emitidas pelo Executivo Municipal terão 4 (quatro) anos de validade.

§ 4º. A modificação da legislação urbanística que alterar parâmetros urbanísticos que orientaram a elaboração das diretrizes urbanísticas municipais impõe a caducidade automática das diretrizes emitidas, quando o projeto de parcelamento não estiver em análise.

Seção III – Projeto de Loteamento

Art. 35 Toda a documentação deverá ser protocolada em 1 (um) volume para os documentos em formato A4 e 4 (quatro) volumes para os projetos em formato ABNT e carimbo padrão da prefeitura, devendo todos os documentos e projetos serem assinados peloproprietário e pelo responsável técnico.

Parágrafo único. O interessado, além do disposto no *caput*, deverá encaminhar todos os documentos impressos também em meio eletrônico.

Art. 36 O projeto a ser submetido à aprovação deverá incluir, no mínimo:

I. certidão negativa de tributos municipais;

II. fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suasalterações quando tratar-se de pessoa jurídica;

III. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente ao projeto com comprovante de pagamento;

IV. Diretrizes urbanísticas municipais e metropolitanas;

V. Registro atualizado da gleba a ser parcelada com o memorial descritivo da área georreferenciada, caso contrário a matrícula deverá ser retificada em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 213 da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

VI. projeto de parcelamento, incluindo as plantas e respectivos memoriais descritivos, contendo:

a) levantamento planialtimétrico;
b) planta de declividade;
c) projeto urbanístico;
d) projeto de terraplenagem e do sistema viário;
e) projeto de sistemas de drenagem pluvial;
f) projeto de pavimentação das vias;
g) projeto de sinalização das vias;
h) projeto de arborização das vias públicas e praças, que deverá ser aprovado pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente;
i) projeto dos ramais hidrosanitários;
j) outros projetos a critério do Poder Executivo.

VII. Os projetos indicados no incíso VII devem ser elaborados de acordo com as normas e instruções técnicas vigentes, por profissional habilitado, sob sua inteira responsabilidade.

VIII. Os projetos de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável não serão examinados nem validados pelo Poder Executivo, cabendo à concessionária competente o exame e a sua aprovação.

IX. Todos os projetos deverão ser instruídos com planilha orçamentária das obras de urbanização inerentes ao projeto em aprovação, cujos valores devem ter por base os previstos nas tabelas de preços indicadas para a construção civil, com referências atualizadas, incluindo bonificações e despesas indiretas.

X. Todos os projetos deverão ser instruídos com cronograma físico-financeiro das obras de urbanização

inerentes ao projeto em aprovação, observado o prazo máximo estipulado pela legislação federal.

Art. 37 O projeto urbanístico conterá:

I. planta de localização e lotes em sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000, comdelimitação da área em análise, em escala mínima de 1:25000

II. projeto na escala 1:1000 (sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse emduas vezes os limites do formato A0) em sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000, comdelimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte,lotes e quadras numerados e cotados e sistema de vias com todas as dimensões cotadas; III.delimitação e indicação dos espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e de áreas non aedificandi;

IV. indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas de preservação permanente, e de áreas alagadiças;

V. indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias eferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;

VI. indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

VII. selo a ser inserido nas plantas do projeto urbanístico, com modelo fornecido pela prefeitura municipal;

VIII. indicação da poligonal das construções existentes, com as respectivas cotas delocação dentro do lote, para o caso de áreas já edificadas; e

IX. memorial descritivo/dissertativo contendo:

a) descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;
b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;
c) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;
d) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
e) quadro descritivo de quadras e lotes;
f) quadro descritivo do sistema viário;
g) descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento.

Art. 38 O projeto de terraplenagem e sistema viário deverá conter:

I. projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II. indicação das quadras e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m e cota do eixo da pista em cada estaca;

III. perfis longitudinais, greides, de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical,

contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;

IV. perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100, horizontal e vertical, contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;

V. traçado em planta dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias; e

VI. memorial descritivo de terraplenagem contendo determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

Art. 39 O projeto de drenagem pluvial conterá:

I. projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II. indicação das quadras e sistema viário proposto;

III. divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;

IV. indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto; e

V. indicação das estruturas de detenção, captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.

Art. 40 O Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias úteis para manifestação a partir da abertura do processo de aprovação de loteamento em relação ao projeto apresentado

§ 1º. Havendo necessidade de esclarecimentos junto ao interessado, ou a complementação dos documentos apresentados, o prazo será suspenso, mediante comunicação formal da Secretaria, indicando as informações necessárias para o restabelecimento do trâmite.

§ 2º. Caso o interessado não se manifeste em até 180 (cento e oitenta) dias corridos, o processo de aprovação será interrompido, sendo uma via do projeto arquivada e as demais devolvidas ao interessado.

Art. 41 O empreendedor é responsável pela urbanização do loteamento, que deve ser executada conforme o projeto aprovado, dentro de padrões estabelecidos pela legislação pertinente e de acordo com regulamentos, diretrizes e especificações técnicas fornecidos pelos órgãos competentes, sendo obrigatório, no mínimo:

I. demarcação de todos os lotes, inclusive daqueles destinados a equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e empreendimentos de produção habitacional de interesse social, quando for o caso;

II. implantação da infraestrutura urbana básica constituída de:

a) sistema viário dotado de pavimentação – pista, sarjeta e meio-fio, bem como sinalização estatigráfica nas principais vias de ligação do loteamento com o sistema viário existente, inclusive com demarcação das ciclovias;

b) sistema de abastecimento de água;

c) sistema de esgotamento sanitário;

d) sistema de distribuição de energia elétrica;

e) sistema de iluminação pública;

f) sistema de drenagem de águas pluviais.

III. implantação de obras complementares relativas a:

a) contenção de encostas, se necessário;

b) arborização dos logradouros públicos e praças;

c) fechamento das áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e empreendimentos de produção habitacional de interesse social, quando for o caso;

d) Sinalização viária.

IV. manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e empreendimentos de produção habitacional de interesse social, quando for o caso, até a liberação total do parcelamento.

Parágrafo único. A venda de lotes não poderá ser efetuada anteriormente à abertura de todas as vias e, quando for o caso, das passagens de nível previstas no projeto de parcelamento aprovado e registrado.

Art. 42 O prazo de execução das obras descritas no Art. 41 deve ser estabelecido emcronograma anexo ao projeto de aprovação, podendo ser previstas etapas de implantação.

Parágrafo único. A venda de correspondentes a cada etapa não poderá ser efetuadaanteriormente à implantação de todas as obras de urbanização previstas no Art. 41 referentes à etapa.

Art. 43 É exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, correspondente ao valor de execução das obras constantes do projeto de loteamento aprovado por meio da vinculação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes do empreendimento.

§ 1º. A garantia de que trata o *caput* será feita mediante instrumento público de caução, comcláusula de inalienabilidade, averbada na matrícula de cada lote no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. O Poder Executivo poderá fazer indicações ou rejeitar indicações dos lotes vinculados à garantia.

§ 3º. O lote vinculado à garantia não poderá ser alienado, edificado ou utilizado, sob pena de responsabilidade civil e administrativa do infrator.

§ 4º. Terminado o prazo para implantação total ou parcial do loteamento, conforme o cronograma a que se refere o Art. 42, sem que as obras de urbanização correspondentes estejam executadas, os lotes a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser transferidos ao patrimônio público municipal.

§ 5º. A receita obtida com a venda dos lotes a que se refere o parágrafo anterior abaterá o custo de implantação da infraestrutura urbana faltante, integrando-se o saldo dessa receita ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 44 O instrumento de caução mencionado no §1º do Art. 43 restará liquidado quando o loteamento

for recebido pelo Executivo Municipal e quando a instalação das infraestruturas referentes a abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica for recebida por suas respectivas concessionárias.

Parágrafo único. Os lotes vinculados à garantia poderão ser liberados parcialmente, àmedida que as obras previstas forem executadas, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO III – DO DESMEMBRAMENTO PARA FINS URBANOS

Art. 45 Os desmembramentos para fins urbanos estão sujeitos ao cumprimento do disposto nos capítulos I e II deste Título, no que couber.

Art. 46 As áreas compostas por edificações residenciais consolidades dentro do perímetro urbano a mais de 5 (cinco) anos poderão ser desmembradas seguindo os mesmos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), conforme anexo 7, desde que inseridas em zonas residenciais.

Art. 47 Os desmembramentos de glebas acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do terreno, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público,a critério do Poder Executivo.

§ 1º. Em substituição à transferência ao Município de área referida no *caput* deste artigo, poderá ser admitida a transferência ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de valor financeiro equivalente.

§ 2º. A área a ser transferida pode localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira.

§ 3º. Havendo interesse público, a área a ser transferida pode, a critério de órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada à ampliação ou implantação de sistema viário, sem caracterizar loteamento.

§ 4º. O valor do pagamento em espécie será levantado com base em valores de mercado.

§ 5º. Os 5% (cinco por cento) do terreno a que se refere o caput não se aplica a desmembramentos com subdivisão de glebas.

Art. 48 É vedado o desmembramento de área urbana quando:

I. a área a ser desmembrada for superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II. a área desmembrada for contígua a outra desmembrada e a soma da extensão de suas testadas ultrapassarem 200,00 m (duzentos metros), salvo se confrontar com área onde o parcelamento de solo é vedado.

§ 1º. No caso de que trata o inciso II deste artigo, o desmembramento pode ser viabilizado por meio da criação de intervalo entre as referidas áreas correspondente a uma faixa de

terreno cuja dimensão transversal corresponda à largura mínima exigida pela legislação municipal para vias coletoras.

§ 2º. O parcelamento de área urbana superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) é admitido somente através de loteamento ou desmembramento de glebas.

§ 3º. Estes parâmetros não se aplicam a procedimentos de subdivisão de glebas, registradas como urbanas ou rurais, localizadas dentro do perímetro urbano e que ainda não foram objeto de parcelamento de solo para fins urbanos, sendo permitida tal subdivisão desde que mantidas as condições existentes de uso e ocupação do solo.

Art. 49 O desmembramento estará sujeito a diretrizes urbanísticas e ambientais nos casos em que o órgão pertinente entender necessário.

Parágrafo único. Para aplicação da exigência referida no *caput* deste artigo, o procedimento será o mesmo aplicado ao loteamento urbano.

Art. 50 Toda a documentação deverá ser protocolada em 1 (um) volume para os documentos em formato A4 e 4 (quatro) volumes para os projetos em formato ABNT e carimbo padrão da prefeitura, devendo todos os documentos e projetos serem assinados peloproprietário e pelo responsável técnico.

Parágrafo único. Os volumes do processo entregues e a cópia eletrônica deverãoapresentar, além de projeto de desmembramento:

I. planta de localização com delimitação da área em análise, em escala de no mínimo1:10000, tal que possibilite a identificação do imóvel;

II. planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do Projeto;

III. projeto na escala 1:500 em sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

IV. indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

V. sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

VI. indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

VII. indicação do tipo de uso predominante no local;

VIII. laudo geotécnico elaborado por profissional habilitado, atestando, claramente, ser viável a ocupação no local, devendo ser acompanhado do registro no conselho profissional pertinente; para os casos de áreas com declividade superior a 30%;

IX. Indicação da poligonal das construções existentes, com as respectivas cotas delocação dentro do lote, para o caso de áreas já edificadas; e

X. memorial descritivo/dissertativo contendo:

a) descrição da área com suas características;
b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final; e
c) quadro descritivo.

CAPÍTULO IV – DO REPARCELAMENTO DO SOLO

Art. 51 Considera-se reparcelamento do solo as operações resultantes da divisão e/ou união de lotes e/ou parte de lotes urbanos originados de parcelamento regular ou regularizado, sem abertura de novas vias, nem prolongamento das vias já existentes, devidamente registrados em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 52 Para efeito desta Lei, considera-se:

I. desdobro: a divisão de lote resultante de parcelamento regular ou regularizado, com frentepara via pública, sem abertura de novas vias, nem o prolongamento das vias existentes;

II. Remembramento de lotes: a união de dois ou mais lotes, e/ou de partes de lotes, resultantes de parcelamento regular, com frente para via pública, sem abertura de novas vias, nem o prolongamento das vias existentes.

§ 1º. O desdobro e o remembramento constituem-se em modificação de lotes já aprovados na instância municipal e registrados no Cartório de Registro de Imóveis, não implicando a execução de obras de urbanização ou transferência de áreas para o município.

§ 2º. Não podem ser objeto de desdobro as áreas remanescentes de parcelamento.

Art. 53 O desdobro e o remembramento de lotes devem observar os seguintes critérios e parâmetros urbanísticos:

I. As áreas compostas por edificações residenciais consolidades dentro do perímetro urbanoa mais de 5 (cinco) anos poderão ser desdobradas seguindo os mesmos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), conforme anexo 7, desde que inseridas em zonas residenciais.

II. as áreas non aedificandi podem ser incorporadas ao lote resultante, desde que seja garantida área passível de ocupação igual ou maior que a área mínima de lote exigida para a respectiva zona onde o mesmo se situe, conforme disposto no Art. 20.

Art. 54 A aprovação do projeto de desdobro ou remembramento de lotes desdobrados com área a partir de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser confirmada por meio de decreto do Poder Executivo.

§ 1º. O ato de aprovação para desdobro ou remembramento de lotes com área abaixo de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) será confirmado através do projeto aprovado e assinado pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 2º. Após a aprovação do desdobro ou remembramento de lotes deverá o proprietário dar início ao processo de registro em Cartório de Imóveis, de acordo com o previsto na Lei Federal nº. 6.766/1979 e suas alterações, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO V – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 55 Para fins desta Lei, consideram-se:

I. núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II. núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III. núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV. demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares dos direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbaçãona matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da regularização, constituído do respectivo projeto aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos;

VI. legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio doqual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da regularização, conversível em aquisição de direito real de propriedade, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII. legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da regularização;

VIII. ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 56 Os núcleos urbanos informais existentes no Município poderão ser objeto de programa de Regularização Fundiária de Interesse Social e/ou Regularização Fundiária de Interesse Específico, desde que obedecidos os critérios previstos na Lei Federal nº 13.465/17, Decreto Federal nº 9.310/18, Decreto Municipal vigente e outras legislações acerca do tema.

Parágrafo único. Os Projetos de Regularização Fundiária abrangerão de forma integrada os aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais.

Art. 57 A regularização fundiária de que trata o artigo anterior compreende duas modalidades:

I. REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II. REURB-E – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico: regularização fundiária

aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 58 O Poder Público Municipal poderá credenciar empresas especializadas na prestaçãodos serviços de Regularização Fundiária Urbana, com o crivo de competência técnica e idoneidade conferida pela habilitação.

Parágrafo único. O credenciamento é a forma do poder público garantir a idoneidade da relação da prestação de serviços ao requerente, onde as empresas especializadas serão supervisionadas pelo departamento competente da prefeitura.

Art. 59 A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB-S, o município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério do Desenvolvimento Regional ou outros órgãos, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto na Lei Federal 13.465/17, bem como da presente Lei, e ainda estabelecer quadro de empresas especializadas com trabalhos certificados, através de procedimento seletivo de habilitação pública.

Art. 60 Fica criado o Fundo Municipal de Regularização Fundiária Urbana de InteresseSocial, que tem por objetivo a aquisição de recursos públicos, particulares ou doações, para custear no território municipal os projetos de regularização fundiária urbana de Interesse Social.

Art. 61 O município promoverá a Regularização Fundiária de Interesse Social na áreaque assim foi enquadrada, somente quando tiver garantido no fundo instituído os recursos financeiros necessários a conclusão dos serviços e/ou através de convênios com a União, Estado ou Terceiros e/ou através de doações.

Art. 62 Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como REURB-S, promoverem as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa credenciada, além da execução de obras de infraestrutura necessárias à regularização fundiária, na hipótese de não optarem por aguardar a realização do serviço pelo poder público.

TÍTULO III – OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I – Terrenos em condições de serem ocupados

Art. 63 No Município de Coronel Fabriciano é permitida aconstrução que, cumulativamente:

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

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

III. tenha projeto aprovado pela Prefeitura e o respectivo Alvará.

§ 1º. A ocupação dentro das áreas inseridas na ADE-1 Área de Diretrizes Especiais 1 (área de

preservação permanente do Rio Piracicaba), representadas no mapa do Anexo 2, ficam definidas como passíveis de regularização, nas condições estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, ressalvada a faixa *non-aedificandi* de 15m (quinze metros) referenteà área de preservação permanente mínima em área urbana consolidada.

§ 2º. A ocupação dentro das áreas inseridas na ADE-2 Área de Diretrizes Especiais 2 (área de preservação permanente do ribeirão Caladão), representadas no mapa do Anexo 2, ficam definidas como passíveis de regularização, nas condições estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, de acordo com o projeto do Parque Linear, ressalvada a faixa *non- aedificandi* de 15m (quinze metros) referente à área de preservação permanente mínima em área urbana consolidada.

§ 3º. A ocupação dentro das áreas inseridas na ADE-3 Área de Diretrizes Especiais 3 (área de preservação permanente dos cursos d'água urbanos), representadas no mapa do Anexo 2, ficam definidas como passíveis de regularização, nas condições estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, ressalvada a faixa *non-aedificandi* de 15m (quinze metros) referente à área de preservação permanente mínima em área urbana consolidada.

§ 4º. Não se aplica a exigência do inciso I à construção de edificação na Macrozona Rural.

Art. 64 As áreas *non aedificandi,* além daquelas definidas por legislação federal e estadual, são:

I. os terrenos de declividade acima de 100% (cem por cento);

II. as áreas destinadas a equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado e oleoduto;

III. as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;

IV. as áreas resultantes de Recuo de Alinhamento previsto em lei.

Parágrafo único. Poderão ser definidas outras áreas *non aedificandi* no âmbito do licenciamento ambiental, conforme disposto no §3º, do Art. 4º, da Lei Federal nº. 6.766/1979.

Art. 65 Nenhum elemento construtivo pode ser implantado de forma a ultrapassar os limites do lote, ocupar ou estar em balanço sobre o passeio público ou qualquer área *non aedificandi.*

Seção II – Recuo de Alinhamento

Art. 66 O Recuo de Alinhamento consiste na incorporação de uma faixa *non aedificandi* ao longo da testada do terreno, destinada ao futuro alargamento da via, seja calçada e/ou pista de rolamento.

Art. 67 Em terrenos lindeiros às Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias da Área Central,definidas pelo Plano de Mobilidade ou suas alterações, onde houver mudança de largura da via ou necessidade de alargamento das calçadas, as edificações estão sujeitas ao Recuo de Alinhamento (RA) obrigatório que garanta a largura mínima para o passeio nas respectivas vias.

§ 1º. Para novas construções em imóveis situados nas Vias de Área Central, a dimensão finaldo passeio será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sendo o Recuo de Alinhamento (RA) definido pela

diferença entre a dimensão final do passeio e a dimensão do passeio existente.

§ 2º. Havendo reforma em edificações já consolidadas nas Vias de Área Central, a dimensão final do passeio será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sendo o Recuo de Alinhamento (RA) definido pela diferença entre a dimensão final do passeio e a dimensão do passeio existente, nos seguintes casos:

I. quaisquer reformas que apresentem acréscimo à área construída;

II. reformas que impliquem em mudança na classificação de uso não-residencial, conforme artigos 111, 112 e 113 da presente lei;

III. tratando-se de reforma em imóvel com apenas um pavimento

§ 3º. Na reforma de edificações com mais de um pavimento, já consolidadas nas Vias de Área Central, que não apresentem acréscimo de área e alteração na classificação de uso não-residencial, será dispensado o recuo de alinhamento.

§ 4º. A área do lote afetada pelo Recuo de Alinhamento é de uso público e deve dar continuidade à calçada.

§ 5º. A área disponibilizada para ampliação da calçada continua sendo parte do lote e utilizada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno.

§ 6º. A área disponibilizada para ampliação da calçada será compensada através do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno, agregando a este quatro vezes mais de potencial construtivo em relação à área disponibilizada.

Art. 68 Em terrenos lindeiros a Vias Arteriais e Coletoras onde a largura for insuficiente para a respectiva função, as edificações podem estar sujeitas ao Recuo de Alinhamento obrigatóriovisando ao alargamento da caixa da via.

§ 1º. O Plano de Mobilidade, Lei nº. 4.166 de 17 de janeiro de 2018, estabeleceu o Recuo de Alinhamento Obrigatório para novas edificações situadas nas seguintes vias arteriais e coletoras: Avenida Tancredo Neves; Avenida Magalhães Pinto; Avenida Rubens Siqueira Maia; Avenida Julita Pires Bretas; Rua Alberto Scharlet, com preservação do potencial construtivo, para adequá-las à largura prevista para a sua classificação.

§ 2º. Essas vias devem ser dispensadas do recuo de alinhamento para alargamento da calçada.

§ 3º. Quando previsto para viabilizar a largura de via Arterial ou Coletora, a dimensão do Recuo de Alinhamento será definida caso a caso em decreto municipal, com base em projeto para a via respectiva, elaborado pelo Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho da Cidade.

CAPÍTULO II – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 69 Os parâmetros urbanísticos aos quais estão submetidas as edificações no Município de Coronel Fabriciano estão definidos neste capítulo e no Anexo 7 desta Lei.

Parágrafo único. Parâmetros mais restritivos que os dispostos nesta Lei poderão ser estabelecidos

por leis específicas de regulamentação de Áreas Especiais e de áreas de entorno de bens tombados.

Art. 70 No caso de modificação de edificação sem acréscimo de área construída, não serão considerados os parâmetros de ocupação do solo relacionados neste Capítulo.

Seção I – Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Art. 71 Coeficiente de Aproveitamento (C.A) é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, determina o potencial construtivo do mesmo, ou seja, a área líquida máxima passível de ser nele edificada.

Art. 72 O C.A é calculado sobre a área total do terreno, incluída a parte resultante do Recuo de Alinhamento, se aplicável.

Art. 73 Para todas as Zonas de Uso, o índice básico de coeficiente de aproveitamento é de 1,2 (um vírgula dois), que poderá ser ampliado através da obtenção de coeficientes adicionaismediante a adoção de Práticas Sustentáveis construtivas e/ou de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), mediante pagamento de Coeficiente Adicional por Outorga Onerosa (CAOO).

§ 1º. A ampliação de coeficiente de aproveitamento estará limitada ao máximo de potencial construtivo definido em cada Zona Municipal, conforme estabelecido pelo Anexo 7 desta Lei.

§ 2º. São passíveis de coeficiente de aproveitamento adicional, em até 1 (um) C.A, quando o empreendimento for dotado de vagas de estacionamento adicionais quando estas corresponderem a 50% (cinquenta porcento) das vagas obrigatórias.

Art. 74 O Coeficiente Adicional mediante Práticas Sustentáveis (CAPS) poderá ser adotado para aumento do potencial adicional até o máximo de 1,0 (um).

§ 1º. O Anexo 8.1 apresenta as práticas sustentáveis possíveis e seus respectivos coeficientes adicionais.

§ 2º. A forma de verificação das práticas sustentáveis adotadas, sua fiscalização e liberação da obra para fins de Habite-se encontram-se detalhadas no Anexo 8.2 desta Lei.

Art. 75 O Coeficiente Adicional por Outorga Onerosa (CAOO) permite o acréscimo do potencial adicional até limite do Coeficiente de Aproveitamento estabelecido para cada Zona Municipal. O valor a ser pago pelo coeficiente adicional é obtido através da seguinte fórmula:

$$CF = [Cob - (CB+CAPS)] \times At \times (FP \times VO)$$

onde:

CF = contrapartida financeira a ser pagaCob

= coeficiente obtido no projeto

CB = coeficiente de aproveitamento básico

CAPS = coeficiente adicional por práticas sustentáveisAt =

área do terreno

FP = fator de planejamento variando entre 0,50 e 1,0;

VO = valor do metro quadrado de outorga fixado pelo Poder Executivo

O fator de planejamento para as Zonas Municipais é o seguinte:

I. Zona de Centralidade (ZC-1, ZC-2 e ZC-3) = 1,0

II. Demais zonas municipais = 0,50

§ 1º. O valor do metro quadrado de outorga será de 20 (vinte) UPFCF (Unidade PadrãoFiscal de Coronel Fabriciano).

§ 2º. O pagamento da contrapartida financeira referente ao Coeficiente Adicional por OutorgaOnerosa (CAOO) mencionado no *caput* deste artigo será efetuado uma única vez, na primeira renovação do Alvará de Construção, com 1 (um) ano do início das obras, ou na emissão do Habite-se, o que ocorrer primeiro.

§ 3º. Os empreendimentos habitacionais de interesse social ficam isentos do pagamento de Coeficiente Adicional por Outorga Onerosa (CAOO).

Art. 76 A receita da contrapartida financeira de que trata o artigo anterior será, nos termosdo art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001, obrigatoriamente destinada aos investimentos descritosa seguir:

I. regularização fundiária;

II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. constituição de reserva fundiária;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

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

Parágrafo único. Os recursos auferidos com os pagamentos das contrapartidas financeiras serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, cuja destinação de investimentos será deliberada pelo Conselho da Cidade.

Art. 77 A área total máxima edificável no terreno é o resultado de sua área líquidaedificávelsomada às áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento.

Parágrafo único. Não são computáveis no Coeficiente de Aproveitamento:

I. o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos;

II. a área coberta prevista para o estacionamento e manobra de veículos não situada no subsolo, na edificação totalmente destinada a uso residencial;

III. a área coberta prevista para estacionamento e manobra de veículos não situada no subsolo, na edificação destinada a uso não residencial ou misto, desde que não ultrapasse 20% (vinte por cento) da

área edificada, salvo em galpões, onde toda a área edificada será computada no CA;

IV. os terraços das edificações, quando possuir cobertura, quando a área coberta for menor ou igual a 1/3 (um terço) da área do piso do pavimento;

V. os terraços serão considerados como "telhados elevados" quando forem áreas abertas, destinadas a lazer e ou ventilação da construção, e com pé-direito não superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros). Nestas condições não serão contabilizados como área construída;

VI. as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento para lixo, barrilete com altura não superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), caixa d'água e caixa de captação de drenagem;

VII. a sobreloja que faça parte de loja situada no pavimento térreo da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

VIII. a área coberta utilizada para embarque e desembarque de passageiros;

IX. as áreas cobertas destinadas a lazer e recreação de uso comum em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamenteresidencial;

X. a área destinada à instalação sanitária de uso comum que tenha condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de necessidades especiais, nos termos das normas oficiais vigentes.

XI. áreas de varandas até 10% (dez por cento) da área da unidade, desde que o perímetro fechado não seja maior que o seu perímetro aberto;

XII. as áreas destinadas à circulação vertical e outras áreas destinadas exclusivamente à circulação de uso comum.

Art. 78 No caso de edifício-garagem, será considerado 50% da área destinada à circulação e guarda veículos no cômputo do CA.

Art. 79 Nos imóveis de uso não residencial, os compartimentos cujo pé-direito exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) têm sua área computada para efeito de cálculo do CA da seguinte forma:

I. quando o pé-direito for superior ou igual a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros)e inferior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), a área é multiplicada por 1,50 (um e meio);

II. quando o pé-direito for superior ou igual a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), a área é multiplicada por 2 (dois).

Parágrafo único. Nos casos de teto inclinado, o pé-direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento, respeitada, nas edificações de uso não residencial, a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 80 Pode ser aceito pé-direito superior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) sem alteração de área para cálculo de CA quando este for essencial ao funcionamento da atividade ali

prevista, como nos casos de cinemas, teatros, centros de convenções, templos e galpões industriais, cujo processo produtivo e maquinários assim exigirem.

Parágrafo único. É obrigatória a declaração, pelo interessado, da atividade a que sedestina o primeiro pavimento da edificação, no caso a que se refere este artigo.

Seção II – Taxa de Permeabilidade (TP)

Art. 81 Taxa de Permeabilidade (TP) é a relação entre a área do terreno destinada à infiltração e/ou armazenamento de água pluvial e a área total deste, de modo a propiciar alíviopara o sistema público de drenagem urbana, reabastecimento dos lençóis freáticos e controle do microclima.

Art. 82 A área do terreno destinada ao Recuo de Alinhamento ou que contemple faixas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias não é computada para cálculo da Taxa de Permeabilidade.

Art. 83 A TP deverá ser cumprida por meio da manutenção de área descoberta e permeável do terreno e/ou da construção de caixa de captação e drenagem.

§ 1º. Nas Zonas de Ocupação Preferencial (ZOPs), Zonas de Centralidades (ZCs), Zonas de Grandes Instalações (ZGIs) e Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) é obrigatória a construção da caixa de captação e drenagem com garantia da área permeável obrigatória resultante da aplicação da TP.

§ 2º. Quando não se tratar de edificações do tipo unifamiliar ou multifamiliar de até 04 unidades, será permitido a redução de até 10% (dez por cento) de área permeável do terreno,nas zonas a que se refere o parágrafo primeiro, desde que garantido volume da caixa de captação e drenagem conforme disposto no artigo 86.

§ 3º. Na Zonas de Interesse Econômico (ZIEs) a Taxa de Permeabilidade pode ser integralmente cumprida pela caixa de captação e drenagem.

§ 4º. Na Zona Ambiental de Preservação (ZAP) e Zona Ambiental de Conservação (ZAC) é facultativo utilizar a caixa de captação e drenagem, calculada sobre até 20% (vinte por cento) da área do terreno, em substituição de parte da área permeável mínima resultante daaplicação da TP.

Art. 84 A área permeável mínima obrigatória deve ser descoberta e livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulte a infiltração de água no solo.

§ 1º. Serão computadas como áreas permeáveis aquelas destinadas a manobras e estacionamento de veículos quando houver utilização de piso poroso permeáveis, conforme percentual de permeabilidade estabelecido pelo fabricante.

§ 2º. Os jardins executados no subsolo ou sobre a área impermeabilizada em qualquer pavimento não serão considerados como áreas permeáveis.

Art. 85 A caixa de captação e drenagem deve ser projetada e construída de modo a retardar o lançamento das águas pluviais na rede de drenagem.

§ 1º. O projeto da caixa de captação e drenagem deve ser acompanhado do documento e assinatura de

responsabilidade técnica.

§ 2º. O percentual subtraído da taxa de permeabilidade deverá ser contabilizado como área descoberta impermeabilizada, não podendo ser acrescido à Taxa de Ocupação.

Art. 86 A caixa de captação e drenagem, quando obrigatória, deve ter capacidade que possibilite a retenção de, no mínimo, 20 l (vinte litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado.

Art. 87 A caixa de captação e drenagem, quando facultativa nos termos dos parágrafos 4º e 5º do Art. 83 desta Lei, deve possibilitar a retenção de, no mínimo de 20 l (vinte litros) de águapluvial por metro quadrado de terreno que deixa de ser permeável em virtude da instalação dareferida caixa.

Art. 88 A caixa de captação deverá atender às seguintes condições:I –
apresentar superfícies internas impermeáveis;
II – permitir fácil acesso para inspeção e limpeza;
III – ser dotada de extravasor que possibilite o deságue dos excedentes hídricos para osistema público de drenagem em situações de emergência.

§ 1º.A caixa de captação deverá ser instalada imediatamente à montante do lançamento da drenagem predial no sistema público de drenagem, em local que garanta o acesso para manutenção e fiscalização do dispositivo.

§ 2º. A captação da água pluvial da cobertura deverá ser ligada por tubulação à caixa de captação.

§ 3º. Os dispositivos de drenagem não poderão ser instalados em áreas privativas das unidades condominiais.

§ 4º. A água pluvial coletada na caixa de captação poderá ser aproveitada, desde que o mecanismo instalado não comprometa a eficiência do dispositivo de controle de drenagem, observado o cálculo da vazão prevista no art. 87.

§ 5º. As dimensões e a localização da caixa de captação e dos demais dispositivos de controle de drenagem deverão constar do projeto a ser licenciado.

Art. 89 Em situações onde for atestado risco geológico em função do cumprimento da TP deverá ser apresentado no momento do protocolo do projeto de licenciamento, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART, o laudo geotécnico que ateste incremento.

§ 1º. As contrapartidas de caráter ambiental e as medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos decorrentes da impossibilidade de cumprimento da TP serão definidas pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

§ 2º. A emissão do habite-se é condicionada à emissão de atestado pelo órgão responsável quanto ao cumprimento das medidas mitigadoras ou compensatórias de que trata o § 1º.

Art. 90 É permitido a execução de poço de infiltração de águas pluviais nos terrenos localizados nas

Zonas de Centralidades (ZCs) do município como solução alternativa para o acréscimo da taxa de ocupação em até 10% (dez por cento), sem prejuízo do cumprimento da taxa de permeabilidade.

§ 1º. Deverá ser realizado teste de infiltração para identificar a taxa de infiltração do solo onde se pretende adotar a solução de poço de infiltração de águas pluviais.

§ 2º. O projeto do poço de infiltração deve ser elaborado por responsável técnico habilitado com apresentação do resultado do teste de infiltração e Anotação de Responsabilidade Técnica do projeto.

§ 3º. O poço de infiltração deverá armazenar, em situações de solos saturados, o volume mínimo de água pluvial correspondente a 10% (dez por cento) do exigido para a caixa de captação.

Seção III – Taxa de Ocupação (TO)

Art. 91 A Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do terreno.

Parágrafo único. O subsolo não pode ultrapassar a Taxa de Ocupação máxima do terreno.

Art. 92 A Taxa de Ocupação (TO) é calculada sobre a área total do terreno, incluída aparte resultante do Recuo de Alinhamento, se aplicável.

Art. 93 Não são computados na Taxa de Ocupação (TO):

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

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

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

IV. pérgolas descobertas;

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

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

VII. caixa de captação e drenagem;

VIII. poço de infiltração.

Seção IV – Afastamento Frontal (AF)

Art. 94 O afastamento frontal mínimo é a distância em metros entre a edificação e a testada do terreno.

Art. 95 O afastamento frontal mínimo das edificações é de 3,00m (três metros) para os terrenos situados na Macrozona Urbana.

§ 1º. Nas Zonas de Centralidades, as edificações poderão ser construídas no alinhamento, se o

pavimento térreo for destinado ao uso comercial, incluídos os lotes de esquina.

§ 2º. Em lotes de esquina, o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros) será definido em projeto, sendo que o segundo afastamento será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Na Macrozona Urbana pode ser exigido afastamento frontal com valor superior a 3,00m (três metros), como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.

§ 4°. O subsolo obedece ao disposto neste artigo.

Art. 96 Podem avançar sobre a área do afastamento frontal mínimo obrigatório, sem prejuízoda Taxa de Permeabilidade:

I. beiral, sendo o avanço permitido limitado a 0,80m (oitenta centímetros);

II. marquise, até no máximo 1,50m (um metro e meio) de avanço sobre o afastamento frontal obrigatório, admitindo-se que avance até 2,00m (dois metros), desde que ocupe no máximo 1/3 da fachada;

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

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

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

VI. pergolados descobertos com largura não superior a 20% (vinte por cento) da testada do terreno;

VII. muros divisórios entre unidades do mesmo terreno.

Parágrafo Único. Podem ainda avançar sobre o afastamento frontal mínimo obrigatório, descontados da Taxa de Permeabilidade:

a) as vagas de veículos descobertas;
b) piscinas e espelhos d'água, respeitando o afastamento mínimo de 1,0m (um metro) das divisas;
c) rampas e escadas de acesso desde que apoiadas sobre o terreno, não resultando emárea coberta, quando o somatório de suas larguras não ultrapassar 60% (sessenta por cento) da testada em ZEIS e 40% (quarenta por cento) nos demais zoneamentos.

Art. 97 Quando exigido Recuo de Alinhamento, o afastamento frontal mínimo obrigatório deve ser medido a partir do alinhamento recuado.

Seção V – Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos e Altura Máxima na Divisa

Art. 98 Os afastamentos mínimos da edificação em relação às divisas laterais ou de fundo do terreno variam em função do número de pavimentos, observando-se os valores estabelecidos no Anexo 9 desta

Lei.

Parágrafo único. para edificações até quatro pavimentos, o afastamento mínimo com abertura é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sem prejuízo da altura máxima na divisa.

Art. 99 Podem avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundo, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil:

I. beirais, limitados a 0,80m (oitenta centímetros);

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

Art. 100°A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação.

Art. 101°A altura máxima das edificações na divisa é de 9,00m (nove metros), medidos a partir do nível da calçada do respectivo imóvel.

§ 1°. É admitido o uso da divisa para a instalação de caixa d'água para uso residencial unifamiliar.

§ 2°. São admitidos na divisa acima da altura máxima prevista neste artigo os elementos construtivos que constituam muro de vedação ou empena de telhado com altura de 1,00m (um metro).

CAPÍTULO III – OCUPAÇÃO DO SOLO EM ZEIS

Art. 102 Para aprovação de projetos para construção de novas edificações, bem como para reformas, reconstruções e ampliações de edificações existentes em ZEIS, devem ser considerados os seguintes parâmetros:

I. em relação ao Gabarito:

a) 2 (dois) pavimentos, quando a distância da edificação em relação ao eixo da via émenor que 3,00m (três metros);

b) 3 (três) pavimentos, quando a distância da edificação em relação ao eixo da via éacima de 3,00m (três metros) e menor que 5,00m (cinco metros);

c) 5 (cinco) pavimentos, quando a distância da edificação em relação ao eixo da via éacima de 5,00m (cinco metros);

II. em relação à Taxa de Ocupação máxima:

a) 70% (setenta por cento) no caso de edificações residenciais multifamiliareshorizontais;

b) 60% (sessenta por cento) no caso de edificações residenciais multifamiliares verticais.

III. em relação ao número mínimo de vagas de estacionamento: 1 (uma) a cada 3 (três) unidades habitacionais;

IV. o afastamento mínimo da edificação em relação à divisa lateral ou de fundo do terreno será de: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com abertura ou nulo, sem prejuízo da altura máxima na divisa.

§ 1º. Não são computados para efeito de aplicação dos parâmetros referentes a Gabarito previstos neste artigo pavimentos com unidades habitacionais inferiores ao pavimento térreo nos empreendimentos implantados em terreno em declive, desde que:

I. sejam em número de no máximo 3 (três);

II. sejam acessados pelo pavimento térreo;

III. apresentem condições adequadas de ventilação e iluminação;

IV. estejam a uma distância vertical correspondente a no máximo 4 (quatro) pavimentos das respectivas vagas de estacionamento.

§ 2º. Os demais parâmetros de ocupação do solo são os estabelecidos no Anexo 7 e demais normas de ocupação constantes desta Lei.

CAPÍTULO IV – OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS DE ENTORNO DE BENS TOMBADOS

Art. 103 Submetem-se ao disposto neste Capítulo quaisquer obras relativas à construção ou reconstrução, total ou parcial, acréscimos, modificações, reformas e demolições em terrenos situados em áreas de entorno de bens tombados, definidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais de proteção do patrimônio natural e cultural.

Art. 104 A ocupação de terreno situado em área de entorno de bem tombado fica sujeita a diretrizes e parâmetros especiais expedidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais de proteção do patrimônio natural e cultural, visando a harmonizar-se com o bem tombado, guardando visibilidade, escala e proporção compatíveis e buscando valorizá-lo.

Parágrafo único. As diretrizes e os parâmetros especiais a que se refere este artigo são definidos em cada localização específica, em análise do conjunto urbanístico local.

CAPÍTULO V – CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 105 Para efeito desta Lei, são considerados conjuntos residenciais os agrupamentos de mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais, em condomínio, de acordo com a legislação federal, dispostas em edificações residenciais multifamiliares verticais ou horizontais com as seguintes denominações e características:

I. conjunto residencial vertical, aquele constituído por unidades habitacionais dispostas em2 (dois) ou mais prédios com 2 (dois) ou mais pavimentos;

II. conjunto residencial horizontal com unidades isoladas, aquele constituído por mais deuma casa dentro do mesmo terreno com acesso único;

III. conjunto residencial horizontal com unidades agrupadas, aquele constituído por casas geminadas com acesso único.

§ 1º. Não é considerado conjunto residencial nenhum agrupamento edilício que não seja tipificado neste artigo.

§ 2º. Para efeito desta Lei, consideram-se casas geminadas 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, contíguas e que possuam parede comum.

§ 3º. O número máximo permitido por conjunto residencial é de 300 unidades habitacionais para edificação ou conjunto de edificações multifamiliares.

Art. 106 A implantação de conjuntos residenciais é admitida em lote ou conjunto de lotes integrantes de parcelamento aprovado situados na Macrozona Urbana, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I. terreno situado nas ZOPs, nas ZCs, nas ZEIS, nas ZGIs e nas ZIEs;

II. área do terreno do empreendimento de, no máximo, 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

III. inexistência de conjunto implantado, aprovado ou em aprovação no quarteirão onde se localiza o terreno ou nos quarteirões adjacentes, até um limite de 100,00m (cem metros) de raio a partir de qualquer borda do quarteirão onde se localiza o conjunto;

IV. comprovação da existência de infraestrutura básica passível de ser utilizada pelo empreendimento, em especial redes de drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica;

V. via de acesso consolidada, com largura maior ou igual a 12,00m (doze metros).

Art. 107 Os conjuntos residenciais devem atender às seguintes normas:

I. Taxa de Ocupação de 40% (quarenta por cento) em conjuntos residenciais verticais com 2 (dois) ou mais prédios, se o conjunto residencial não dispuser de vagas de estacionamento cobertas;

II. Taxa de Ocupação de 60% (sessenta por cento) em conjuntos residenciais verticais com 2(dois) ou mais prédios, se o conjunto residencial dispuser de vagas de estacionamento cobertas;

III. Vias internas destinadas exclusivamente para circulação de veículos com:

a) largura mínima de 4,00m (quatro metros) para via com um único sentido de tráfego e de 6,00m (seis metros) para dois sentidos;

b) retorno com raio mínimo de 10,00m (dez metros);

IV. vias internas destinadas exclusivamente para circulação de pedestres com, no mínimo, 2,00m (dois metros) de largura, livres de qualquer obstáculo e respeitadas as demaisexigências referentes à acessibilidade;

V. projeto contemplando os seguintes elementos:

a) reserva de área dotada de vegetação sem pavimentação alguma, a ser computada nocálculo de Taxa de Permeabilidade, com percentual, no mínimo, de 10% (dez por cento), podendo até 80% (oitenta por cento) desta área situar-se em áreas de preservação permanente ao longo de cursos d'água;

b) abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento;

c) bicicletários distribuídos no entorno das edificações, em um mínimo de 1 bicicleta para cada 5 unidades habitacionais;

d) arborização interna na proporção de, no mínimo, 1 (uma) árvore a cada 2 (duas) unidades habitacionais;

e) mecanismos de reaproveitamento de águas pluviais e servidas;

f) medição individualizada de água e gás.

VI. deverá ser feita doação ao Município de faixa de terreno correspondente ao Recuo de Alinhamento, quando exigido, bem como implantação do alargamento da via no trecho lindeiro ao terreno;

VII. em empreendimentos com mais de 100 (cem) unidades habitacionais, deverá ser feita a doação ao Município de área correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno, externa ao empreendimento, destinada a equipamentos sociais ou espaços livres de uso público, a critério do Executivo Municipal.

§ 1º. A faixa de terreno de que trata o inciso V deste artigo deve ser computada no cálculo da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento do lote de origem.

§ 2º. A emissão de Certificado de Baixa e Habite-se ficará condicionada ao atendimento das obrigações acima descritas.

Art. 108 A implantação de conjunto residencial fica sujeita à mitigação, às expensas do empreendedor, dos impactos no meio urbano.

CAPÍTULO VI – EMPREENDIMENTOS DE PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL (EPHIS)

Art. 109 Para efeito desta Lei, são considerados EPHIS empreendimentos de produção habitacional destinados ao atendimento da demanda de interesse social que se enquadrem nas seguintes situações:

I. obras de alteração, reforma ou ampliação de edificações existentes quando da regularização fundiária de interesse social em ZEIS-1 e ZEIS-2, executadas posteriormente à data da averbação do parcelamento no Registro de Imóveis;

II. empreendimentos em que há participação do poder público com algum nível de subsídio por meio de programas governamentais municipais, estaduais ou federais, podendo consistir em:

a) implantação de loteamentos em ZEIS-3;

b) construção de edificações residenciais unifamiliares, onde for permitido o usoresidencial;

c) construção de edificações residenciais multifamiliares, horizontais ou verticais, ondefor permitida a implantação de conjuntos residenciais.

Parágrafo único. São considerados empreendimentos de impacto os EPHIS que seenquadram nos critérios do Art. 147 desta Lei.

Art. 110 Em EPHIS devem ser obedecidos os mesmos parâmetros de ocupação definidosno anexo 7.

Parágrafo único. No caso de EPHIS realizados através de subsídios governamentais, conforme

disposto no Inciso II do Art. 106, serão obedecidos os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos pelo programa habitacional governamental. O projeto arquitetônico deverá ser protocolado ao setor de aprovação de projetos.

Art. 111 As áreas delimitadas como ZEIS-3 são destinadas preferencialmente à implantação de EPHIS, sendo que:

I. somente podem desfrutar dos parâmetros de parcelamento e ocupação estabelecidos para as ZEIS-3 os empreendimentos enquadrados como EPHIS;

II. os empreendimentos não enquadrados como EPHIS a serem implantados nas ZEIS-3 devem solicitar Diretrizes Básicas, conforme disposto no Art. 32.

TÍTULO IV – USO DO SOLO URBANO CAPÍTULO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 112 São as seguintes as categorias de usos:

I. Residencial;

II. Não Residencial.

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

Art. 113 O uso residencial comporta as subcategorias:

I. Residencial Unifamiliar;

II. Residencial Multifamiliar, podendo ser:

a) Residencial Multifamiliar Horizontal;

b) Residencial Multifamiliar Vertical.

Art. 114 O uso não residencial é constituído por atividades das subcategorias:

I. Comércio Varejista;

II. Comércio Atacadista;

III. Serviços;

IV. Serviços de Uso Coletivo;

V. Institucional;

VI. Indústrias;

VII. Agricultura Urbana.

Art. 115 Com base na conceituação das Zonas e Áreas de Diretrizes Especiais e nas diretrizes do Plano Diretor relativas à compatibilização do uso do solo com o sistema viário, consideram-se:

I. áreas predominantemente residenciais:

a) os terrenos lindeiros a Vias Locais, exceto quando situadas em áreas predominantemente não residenciais;

b) os terrenos situados em ZEIS, ZOP-1, ZOP-4 e ADE-3, independentemente da classificação viária.

II. áreas predominantemente não residenciais:

a) os terrenos situados em ZGIs, ZIE e na Macrozona Rural;

b) os terrenos lindeiros a Vias Arteriais Metropolitanas, ainda que situados nas ZOPs ou na ZCA;

c) os terrenos lindeiros ao Anel da BR-381;

III. áreas sem predominância de uso residencial ou não residencial:

a) os terrenos lindeiros a Vias Arteriais Municipais, Vias Coletoras e Vias da Área Central situadas nas ZCs, ZOP-2, ZOP-3 e na ZCA;

b) os terrenos situados em ADE-1, ADE-2, ADE-4 e ADE-5, independentemente da classificação viária e respeitadas as faixas *non aedificandi* de 15 metros das áreas de preservação permanente dos cursos d'água em área urbana consolidada.

Art. 116 São atividades auxiliares aquelas que subsidiam as atividades principais, sendo complementares ao funcionamento destas, compreendendo:

I. escritório / sede administrativa de empresa;

II. depósito / almoxarifado;

III. garagem de veículos leves;

IV. pátio de máquinas / garagem de veículos pesados;

V. ponto de exposição;

VI. unidade de manutenção;

VII. centro de treinamento;

VIII. unidade de enfermaria;

IX. refeitório / cozinha;

X. posto de coleta de material biológico;

XI. posto de recebimento de pequenos objetos sem armazenamento;

XII. unidades de abastecimento de combustíveis de uso privado.

Art. 117 Na hipótese de conjugação do exercício de atividades principais com atividades auxiliares, a instalação do empreendimento apenas é possível caso todas as atividades sejam admitidas no local e desde que sejam atendidas as medidas mitigadoras relativas a cada uma das atividades exercidas no local.

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

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

I. as que abriguem atividades complementares citadas no artigo anterior;

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

Art. 118 É admitido o exercício de atividade auxiliar fora do local onde se exerce a atividade principal, observada a classificação da atividade auxiliar.

Parágrafo único. Quando implantada em lote distinto daquele em que se instala o setor produtivo, a atividade complementar à indústria é considerada individualmente como atividade da subcategoria "serviços".

Art. 119 Não é permitido o uso residencial multifamiliar em lote com frente para Via de Pedestre, exceto nas ZEIS-1 e ZEIS-2.

Art. 120 Ficam expressamente vedadas na Macrozona Urbana do Município:

I. atividades ligadas à criação de gado bovino, bufalino, suíno, equino, asinino, caprino, ovino, bem como avicultura, cunicultura e quaisquer outras atividades de pecuária e criatório de animais, salvo piscicultura e animais domésticos de pequeno porte confinados;

II. produção de carvão vegetal.

§ 1º. As atividades relacionadas acima são admitidas na ZC (Zona de Conservação), quandodevidamente licenciadas.

§ 2º. A aplicação e a fiscalização do cumprimento deste artigo são de responsabilidadedos órgãos municipais encarregados da saúde pública e da proteção ambiental.

Art. 121 Na Macrozona Rural, respeitadas todas as disposições legais, somente serão admitidos empreendimentos voltados à atratividade do turismo e do lazer, desde que não resultem em impacto negativo aos mananciais.

§ 1º. Para efeito de aplicação deste artigo, consideram-se empreendimentos admitidos na Macrozona Rural os sítios de recreio de caráter unifamiliar, respeitada a fração mínima de parcelamento de 2 ha (dois hectares), e os usos não residenciais admitidos nessa macrozonacomo pousadas, hotéis-fazenda e afins.

§ 2º. Na Macrozona Rural, o empreendimento que não dispuser de condições adequadas deacesso pode ser indeferido, a critério dos órgãos municipais competentes.

§ 3º. Os empreendimentos na Macrozona Rural podem ser consideradosempreendimentosde impacto pelo órgão competente, de acordo com resolução do Conselho da Cidade, com base em parecer da equipe técnica do Executivo.

Art. 122 Fica admitida a categoria de uso Agricultura Urbana em todo o perímetro urbano da sede do Município de Coronel Fabriciano e dos perímetros urbanos dos povoados dos Cocais, com os objetivos de:

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

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

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

IV. colaborar com a recuperação e proteção dos mananciais hídricos e demais recursosnaturais.

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

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

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

CAPÍTULO II – CLASSIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS URBANOS

Art. 123 A regulamentação da localização admissível e das condições de instalação dos usos não residenciais apoia-se nas seguintes definições;

I. USOS CONVIVENTES: são usos não residenciais cujas repercussões no meio ambiente e na vizinhança sejam baixas ou tenham condições de ser efetivamente mitigadas com medidas de fácil aplicação, sendo considerados compatíveis com moradia, pelo que podem ser instalados em áreas predominantemente residenciais.

II. USOS INCÔMODOS: são usos não residenciais que impliquem a atração de grandenúmero de veículos de carga, a geração de efluentes poluidores ou de ruídos, ou envolvam riscos à segurança, manuseio e estocagem de produtos tóxicos, venenosos, explosivos ou inflamáveis, devendo ser afastados das áreas predominantemente residenciais.

Art. 124 Para efeito de definição da localização admissível, os usos não residenciais urbanos são enquadrados, de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade, em:

I. Grupo I, compreendendo atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas ou com potencial de geração de incômodos de pouca significância, sendo consideradas usos conviventes;

II. Grupo II, compreendendo atividades que têm potencial de geração de impactos ambientais ou incômodos de média relevância e maior atração de veículos e pessoas, sendo consideradas usos conviventes com restrição de localização em áreas predominantemente residenciais;

III. Grupo III, compreendendo atividades que têm potencial de causar forte impacto nocivo à vizinhança e/ou ao sistema viário, sendo consideradas como usos incômodos em relação ao uso residencial predominante e entendidas como usos conviventes somente em locais em que não haja

predominância do uso residencial;

IV. Grupo IV, compreendendo atividades potencialmente causadoras de repercussões negativas de alto grau, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população e que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, sendo efetivamente consideradas como usos incômodos.

Parágrafo único. A classificação das atividades mencionadas neste artigo será feita por comissão interna da pasta competente, mediante parecer dos órgãos municipais encarregados da saúde pública e da proteção ambiental, a partir de relatório emitido pelo Responsável Técnico, com ART/RRT devidamente quitada e assinada, descrevendo as atividades praticadas pelo empreendimento e seus respectivos impactos.

Art. 125 A localização admissível dos usos segundo sua classificação está indicada noAnexo 10 desta Lei.

§ 1º. É permitida a localização de atividades do Grupo I em qualquer lugar do Município, inclusive em terrenos lindeiros a vias locais.

§ 2º. As atividades enquadradas nos demais grupos estão sujeitas a restrições de localização, na forma do Anexo 10 desta Lei.

Art. 126 Ficam sujeitas a restrições específicas de localização, além daquelas decorrentes da classificação dos usos:

I. as atividades consideradas não compatíveis com a preservação ambiental, que ficam vedadas na Macrozona de Controle Ambiental (MZCA);

II. as atividades consideradas incompatíveis com a ambiência desejada e os objetivos das ZIE, que ficam vedadas nessa zona;

III. os empreendimentos e as atividades consideradas incompatíveis com a função turística ou com o desenvolvimento sustentável, que ficam vedadas na Macrozona Rural;

IV. as atividades consideradas incompatíveis com as condições ambientais e de circulação previstas para a ZC-1;

V. escolas infantis e estabelecimentos de ensino fundamental e médio, que ficam vedados em terrenos lindeiros a vias arteriais municipais e metropolitanas.

§ 1º. As restrições adicionais à localização de atividades urbanas específicas são de responsabilidade dos órgãos municipais encarregados da saúde pública e da proteção ambiental, que deverão deliberar junto ao órgão de planejamento responsável pela autorização de instalação.

§ 2º. Outras restrições poderão ser impostas à localização de atividades em virtude de legislação específica.

Art. 127 Não obstante o impedimento, nos termos do anexo 10, de localização imposto aos Grupos em que sejam enquadradas, são admitidas em caráter específico:

I. Na Macrozona de Controle Ambiental (MZCA), atividades do Grupo II e do Grupo III que sejam consideradas compatíveis com a preservação ambiental e/ou com função turística;

II. Nas ZEIS, as seguintes atividades enquadradas no grupo II:

a) Comércio varejista de GLP;

b) Comércio varejista de materiais de construção em geral;

c) Entidades de Assistência e Promoção Social;

d) Posto de vacinação;

e) Creches e escolas infantis;

f) Delegacias de polícia.

Art. 128 São consideradas compatíveis com a preservação ambiental as atividades coerentes com os objetivos definidos para as áreas de preservação ambiental, a saber:

I. as atividades enquadradas no Grupo I;

II. as seguintes atividades, independente do Grupo em que se enquadrem:

a) atividades de pesquisa e educação ambiental, compreendendo empreendimentosrealizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, a saber: educação ambiental, manejo sustentável de espécies nativas, pesquisacientífica sobre biodiversidade;

b) atividades de manejo sustentável, sujeitas à aceitação do órgão ambiental competente, devidamente licenciadas e sujeitas a diretrizes ambientais, realizadas no meio rural ou ligadas à atividades rurais, a saber: agroindústria, agricultura, aproveitamento de produtos florestais não madeireiros, atividades agroflorestais, beneficiamento de madeira de reflorestamento, piscicultura e aquicultura, apicultura e silvicultura;

c) cooperativas de produtores;

d) atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem estar e a qualidade de vida, a saber: o ecoturismo, o excursionismo, lazer contemplativo, pesca esportiva nos lagos, lagoas, represas e cursos d'água existentes, conventos e mosteiros, casas de repouso, clínicas de emagrecimento, clínicas de recuperação e similares;

e) atividades cujo desenvolvimento envolve instalações e ambientes relacionados ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo, tais como restaurantes, bares e similares, clubes, hotéis e pousadas;

f) atividades de Agricultura Urbana.

Art. 129 São consideradas compatíveis com a função turística as seguintes atividades:

I. as atividades enquadradas no Grupo I;

II. as seguintes atividades enquadradas no Grupo II:

a) comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos, artigos e equipamentosesportivos;

b) bares, lanchonetes, restaurantes e similares e outros serviços de alimentação;

c) serviços de alojamento;
d) serviços de diversão e esportes;
e) ensino de esportes, música, artes e cultura;
f) transporte de atenção à saúde humana;
g) serviços pessoais;
h) manutenção e reparação de equipamentos eletrônicos e ópticos;
i) manutenção e reparação em veículos automotores, partes e peças;
j) estacionamento de veículos;
k) serviços de uso coletivo enquadrados no Grupo II.

Art. 130 É permitido instalar no mesmo imóvel atividades distintas, desde que todas as atividades em questão sejam permitidas no local, nos termos do anexo 10 desta Lei.

Art. 131 No caso de aprovação de projeto em lote ou em conjunto de lotes com frente para logradouros de permissividade de usos diferente, pode ser admitido para todo o terreno o uso permitido nos lotes com frente para a via de maior permissividade, desde que o acesso se faça pelas vias em que o uso é permitido.

§ 1º. Podem ser adotados para os lotes os parâmetros urbanísticos relativos ao lote em que o uso é permitido.

§ 2º. O acesso poderá ser feito por via em que o uso não é permitido, desde que haja licenciamento urbanístico especial, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

CAPÍTULO III – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 132 A instalação das atividades urbanas é condicionada à adoção de medidas que minimizem seus potenciais de repercussões negativas. As repercussões negativas e as medidas mitigadoras de impactos relativas às atividades urbanas estão indicadas no art. 133 e art.134 desta Lei.

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

§ 2º. As repercussões negativas são atribuídas às atividades principais e auxiliares.

Art. 133 São os seguintes os tipos de repercussões negativas das atividades:

I. atração de alto número de veículos leves;
II. atração de alto número de veículos pesados;
III. atração de alto número de pessoas;
IV. geração de risco de segurança;
V. geração de efluentes atmosféricos;
VI. geração de efluentes líquidos especiais;
VII. geração de resíduos sólidos especiais e de saúde;
VIII. geração de radiações ionizantes ou não ionizantes;
IX. geração de ruídos e vibrações.

Art. 134 Sem prejuízo do cumprimento das normas ambientais, de posturas, sanitárias e outras pertinentes, as atividades causadoras de repercussões negativas ficam sujeitas à adoção das seguintes medidas mitigadoras, conforme disposto a seguir:

I. implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo à edificação;

II. realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga;

III. realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque;

IV. realização de medidas para prevenção e combate a incêndio, comprovada mediante apresentação de laudo elaborado por profissional habilitado, relativo às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios;

V. adoção de processo de umidificação;

VI. adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos;

VII. adoção de sistema de tratamentos dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo da atividade;

VIII. adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos, como segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada de acordo com a legislação específica;

IX. realização e medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas, comprovado por laudo elaborado por profissional habilitado em medicina nuclear, radioterapia e aplicações industriais, acompanhado, no caso de atividade com fontes de radiação ionizante, da respectiva autorização emitida pela Comissão Nacional de Energia Nuclear (CNEN);

X. implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, tais como proteção ou isolamento acústico e de vibração, confinamento ou relocalização de equipamentos e operações ruidosas, observadas as normas legais de construção,iluminação e ventilação.

§ 1º. O licenciamento das atividades que tenham repercussões negativas é subsidiado por dados ambientais e urbanísticos e por informações prestadas pelo próprio interessado, contendo dados qualitativos e quantitativos referentes ao funcionamento da atividade.

§ 2º. Sempre que houver interferência significativa na circulação de veículos ou pedestres, pode ser exigida, a critério do órgão municipal competente, a implantação de sinalização ou equipamentos de controle do tráfego.

§ 3º. Para edificações destinadas a uso não residencial atrator de veículos leves, pode ser autorizada a utilização da área reservada para o estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados, desde que haja anuência do órgãomunicipal competente.

§ 4º. Para as edificações existentes na data da entrada em vigor desta Lei, a exigência de vagas de estacionamento de veículos pode ser atendida pelas vagas existentes, desde que seja apresentada alternativa para a mitigação do impacto decorrente do não atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento previsto no anexo 11 desta Lei.

§ 5º. As vagas de carga e descarga podem, a critério do órgão responsável pelo tráfego, ter dimensões diferentes das definidas no Art. 135 desta Lei ou ser dispensadas, nos casos de instalação de atividades em edificações existentes antes da entrada em vigência desta Lei;

§ 6º. Para as atividades classificadas como de risco alto, definido a critério do órgão de controle ambiental, o licenciamento será condicionado a parecer prévio elaborado por este órgão.

§ 7º. Bares, restaurantes e similares, hipermercados e supermercados, açougues e peixarias ficam sujeitos a licenciamento especial para funcionamento, devendo apresentar projeto de instalações de acordo com as normas vigentes da Vigilância Sanitária e normas ambientais.

§ 8º. Todas as indústrias enquadradas nos Grupos II, III e IV estão sujeitas a licenciamento ambiental.

§ 9º. As indústrias enquadradas no Grupo I estão sujeitas a análise ambiental e adiretrizes emitidas pelo órgão municipal competente, processo que pode resultar na indicação da necessidade de licenciamento ambiental.

Art. 135 Deverão ser previstas número de vagas suficientes para atendimento ao bom funcionamento das instalações, conforme disposto no anexo 11 desta Lei, devendo apresentar as seguintes dimensões mínimas:

I. para veículo de passeio ou utilitário, largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II. para veículo na função de carga e descarga, largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 12,00m (doze metros).

Art. 136 As atividades pertencentes aos grupos relacionados no Art. 124 desta Lei devem ser classificadas para efeito de localização, devendo ainda ser definidas medidas mitigadoras para eventuais repercussões no meio urbano, identificadas de acordo com critérios definidos no Art. 134 desta Lei.

Parágrafo único. A aprovação das medidas mitigadoras mencionadas neste artigo será feita com anuência do Conselho da Cidade, mediante parecer dos órgãos municipais encarregados do ordenamento urbano, saúde pública e da proteção ambiental.

CAPÍTULO IV – USOS NÃO CONFORMES

Art. 137 Pode permanecer no local, independentemente de vedação estabelecida por esta Lei, a atividade admitida nesse local por lei vigente à época de sua implantação e que atenda a uma das seguintes condições:

I. possuir Alvará de Localização e Funcionamento emitido em data anterior à da entrada em vigor desta Lei;

II. ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da entrada em vigor desta Lei;

III. estar instalada em edificação construída especificamente para uso admitido à época de sua instalação.

Parágrafo único. qualquer atividade instalada em condições não contempladas pelos incisosde I a III deste artigo deverão atender ao Art. 138 desta Lei, sob pena de suspensão da atividade e penalização do responsável pelo exercício da atividade.

Art. 138 A permanência do uso não conforme é condicionada à:

I. mitigação dos impactos das atividades no meio ambiente e na vizinhança, se aplicável;

II. adequação às normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis.

Art. 139 A edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso é passível de alteração e acréscimo da área utilizada pela atividade, dentro dos limites dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei, baseado em Estudo de Impacto de Vizinhança, se aplicável.

Parágrafo único. Os impactos da atividade gerados pela modificação devem ser mitigadose contribuir para minimizar possíveis incômodos por ela causados.

Art. 140 A atividade que usufruir do direito de permanência pode ser substituída por outra de mesma natureza, desde que a nova atividade esteja classificada na mesma tipologia e no mesmo Grupo, ou em Grupo inferior em que se enquadra a atividade a ser substituída.

CAPÍTULO V – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE ESTAÇÕES RÁDIO-BASE (ERB)

Art. 141 A instalação de Estação Rádio-Base fica sujeita a licenciamento ambiental pelo CODEMA.

Parágrafo único. Quando a instalação da ERB ocorrer em Área de Preservação Permanente, as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias à concessão da licença ambiental devem atender as diretrizes estabelecidas pelo CODEMA quando de seu licenciamento.

Art. 142 Todos os equipamentos que compõem as Estações Rádio-Base devem receber tratamento acústico para que o ruído não ultrapasse os limites máximos estabelecidos em legislação pertinente, dispondo, também, de tratamento antivibratório, se necessário, de modo a não acarretar incômodo à vizinhança.

Art. 143 A empresa proprietária responsável pela operação ERB é integral e exclusivamente responsável por eventuais danos que venham causar à população, ao meio ambiente ou às edificações.

§ 1º. O projeto e a instalação dos equipamentos que compõem a ERB devem ser executados por profissionais comprovadamente habilitados, que deverão apresentar a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º. A empresa proprietária responsável pela operação ERB deverá recolher taxa para análise e aprovação do projeto.

CAPÍTULO VI- REQUALIFICAÇÃO DE USO DE BENS INVENTARIADOS

Art. 144 Fica autorizado, mediante a aprovação do Concidade e do Conselho de Patrimônio, a

requalificação de imóveis no perímetro urbano do município, quando comprovado a ociosidade da edificação.

§ 1º. A autorização prevista no caput está sujeita a contrapartida financeira aprovadas pelo Concidade e pelo Conselho de Patrimônio.

§ 2º. A requalificação de que trata este artigo é a intervenção em edificação existente visando a sua adequação, recuperação e modernização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída internamente à edificação original, estando possibilitada a mudança de uso.

§ 3º. Os pedidos de requalificação que prevejam alteração da área construída deverão ser associados a pedido de reforma, respeitadas todas exigências previstas no Código de Obras.

Art. 145 Quando aprovada a requalificação do imóvel conforme artigo 144 será admitido, para o lote original que contém a edificação objeto de requalificação, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo existentes, mesmo que não conformes à legislação vigente, estando permitido o aumento de área construída internamente à edificação a requalificar, nos termos deste capítulo.

§ 1º. Para as áreas construídas originalmente existentes, declaradas na planta de situação atual, fica admitida a permuta entre áreas computáveis e não computáveis, em função do projeto de requalificação, mesmo que tal medida implique agravamento do coeficiente de aproveitamento original, não incidindo contrapartida financeira à outorga de potencial construtivo adicional para a eventual área computável acrescida em decorrências desta permuta.

§ 2º. A possibilidade de acréscimo de área construída computável internamente ao edifício requalificado, adicionalmente às áreas de que trata o § 1º deste artigo, está limitada ao atingimento do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelos parâmetros urbanísticos anexo 7, ou por legislação específica, estando sujeita ao pagamento de contrapartida à outorga de potencial construtivo adicional.

Art. 146 Os pedidos de requalificação de edificação efetuados com base neste capítulo estão sujeitos ao seguinte regramento:

I - Dispensa do atendimento à fachada ativa, à taxa de permeabilidade e do recuo de alinhamento;

II - Dispensa da oferta de vagas para estacionamento de veículos, exceto para os empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Tráfego, cujas exigências serão fixadas mediante análise do órgão municipal de trânsito;

III - possibilidade de liberação da exigência de vaga para carga e descarga, mediante análise de órgão municipal de trânsito.

TÍTULO V – EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

Art. 147 Empreendimentos de impacto são atividades ou empreendimentos, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa.

§ 1º. É vedada a implantação de Empreendimento de Impacto na Macrozona de Controle Ambiental

(MZCA);

§ 2º. Qualquer proposta de Empreendimento de Impacto a ser implantado em Via Local ou Coletora deve ser submetida ao Conselho da Cidade, que dará ou não anuência para o desenvolvimento dos respectivos processos de licenciamento, conforme a atividade do Empreendimento de Impacto.

Art. 148 A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitos a:

I. licenciamento ambiental pelo CODEMA, nos termos da legislação específica, nos casosem que o empreendimento implique repercussões ambientais significativas;

II. licenciamento urbanístico pelo Conselho da Cidade, nos casos em que o empreendimento implique repercussões preponderantemente urbanísticas.

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

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

§ 3º. O funcionamento de empreendimento de impacto já instalado pode ficar condicionadoao licenciamento urbanístico, quando convocado pelo Conselho da Cidade.

Art. 149 Submetem-se a licenciamento ambiental pelo CODEMA as seguintes atividades eos seguintes empreendimentos de impacto:

I. extração ou tratamento de minerais;

II. barragens para contenção de rejeitos ou resíduos;

III. indústrias com repercussão ambiental significativa;

IV. usina de asfalto;

V. terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

VI. terminais de minério, de produtos químicos e petroquímicos;

VII. oleodutos, gasodutos, minerodutos;

VIII. interceptores de esgoto;

IX. aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos e estação de transbordo de resíduos;

X. unidades de incineração de resíduos;

XI. autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

XII. cemitérios e crematórios;

XIII. matadouros e abatedouros;

XIV. frigoríficos;

XV. estabelecimentos prisionais;

XVI. ferrovias, subterrâneas ou de superfície;

XVII. linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230Kv (duzentos e trinta quilovolts);

XVIII. usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária,acima de 10 MW (dez megawatts);

XIX. intervenções em corpos d'água - tais como barragens, canalizações, retificações decoleções de água – e em diques;

XX. estações de tratamento de água;

XXI. estações de tratamento de esgotos sanitários;

XXII. garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas;

XXIII. postos de abastecimento de veículos e de revenda de combustíveis;

XXIV. movimentação de terra com volume superior a 1.000m³ (mil metros cúbicos);

XXV. loteamentos, conforme estabelecido pela DN 217/2017 do COPAM;

XXVI. parcelamentos destinados a uso industrial;

XXVII. obras de arte compreendidas por viadutos, túneis e trincheiras;

XXVIII. hospitais;

XXIX. tipologias de atividades e empreendimentos arrolados pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM), e/ou definidos pela Lei Complementar nº. 140/2011 para atividades que causem ou possam causar impacto de âmbito local, considerando critérios de porte, potencial poluidor e natureza de atividade, especificados em deliberação normativa estabelecida pelo CODEMA;

XXX. Demais atividades que, a critério do órgão ambiental municipal, possam causar impactoambiental significativo.

Art. 150 Submetem-se a licenciamento urbanístico pelo Conselho da Cidade os seguintes empreendimentos de impacto:

I. os edifícios não residenciais com área edificada superior a 7.000 m² (sete milmetrosquadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas de estacionamento;

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

III. os destinados a uso misto que se enquadre nas condições dispostas nos incisos I e/ou II;

IV. os destinados a serviço de uso coletivo com área maior que 4.000 m² (quatro milmetros quadrados);

V. casas de show, independentemente da área utilizada;

VI. centro de convenções, independentemente da área utilizada;

VII. casa de festas e eventos;

VIII. hipermercados com área utilizada igual ou superior a 3.000 m² (três mil metrosquadrados);

IX. as intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações

geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;

X. os helipontos;

XI. outros empreendimentos sujeitos a EIV definidos por lei municipal.

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

Art. 151 No licenciamento urbanístico pelo Conselho da Cidade serão adotados os seguintes procedimentos:

I. o EIV será elaborado por responsável técnico habilitado ou equipe de profissionais legalmente habilitados, a serviço do empreendedor, de acordo com orientações fornecidas pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano de Coronel Fabriciano;

II. o EIV será apresentado pelo empreendedor, devendo conter a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos e será submetido a análise técnica e deliberação por parte do Conselho da Cidade;

III. quando o EIV for considerado satisfatório, o Conselho da Cidade emitirá diretrizes urbanísticas para elaboração do projeto do empreendimento;

IV. à vista do projeto elaborado com base nas diretrizes emitidas, cabe ao Conselho da Cidade a verificação do cumprimento das diretrizes e a emissão de parecer sobre o cumprimento das mesmas;

V. estando satisfeitas todas as exigências, caberá ao Conselho da Cidade, deliberar sobre a aprovação do empreendimento;

VI. as exigências que não puderem ser cumpridas em projeto deverão ser registradas em Termo de Compromisso, para serem atendidas até a implantação do empreendimento ou até aconcessão do Habite-se.

Art. 152 É de responsabilidade do empreendedor a efetivação de medidas mitigadoras de impactos gerados pela instalação, construção, ampliação ou pelo funcionamento do empreendimento.

Parágrafo único. O processo desenvolvido para a elaboração do EIV pode determinar a execução, pelo empreendedor, de medidas compensatórias dos impactos gerados na estrutura urbana pela instalação, construção, ampliação ou pelo funcionamento do empreendimento.

Art. 153 Os empreendimentos sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA)e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) são dispensados da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ficando, nessa hipótese, acrescidos ao escopo do EIA os requisitos incluídos no Estatuto da Cidade para o EIV.

Art. 154 Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após o licenciamento dos mesmos nas formas diferenciadas definidas acima, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 155 No caso de empreendimento de impacto sujeito a financiamento ou incentivosgovernamentais,

a aprovação de projeto habilitado aos benefícios ficará vinculada ao licenciamento ambiental e/ou licenciamento urbanístico diferenciado, conforme aplicável.

Art. 156 A definição de novos empreendimentos de impacto e a definição de tipo de licenciamento a que estarão sujeitos será efetuada mediante lei municipal.

TÍTULO VI – GESTÃO URBANA INTEGRADA

Art. 157 Confere-se ao Conselho da Cidade as seguintes competências referentes aoPlano Diretor, a esta Lei e às demais normas urbanísticas municipais:

I. acompanhar e participar do monitoramento da implementação;
II. analisar e elaborar propostas sobre casos omissos e/ou que necessitarem de avaliaçõesespecíficas;
III. analisar e elaborar propostas para revisão e atualização;
IV. solicitar aos órgãos da Administração Municipal informações relativas à implementação;
V. analisar empreendimentos de impacto sujeitos a licenciamento urbanístico pelo Conselho da Cidade.

§ 1º. Caberá ao Conselho da Cidade definir a periodicidade de suas reuniões.

§ 2º. O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do Conselho daCidade deve ser prestado diretamente pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

TÍTULO VII – INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 158 A infração às normas dispostas nesta lei implicará a aplicação, cumulativamente,das seguintes penalidades, não necessariamente nesta ordem:

I. Multa;
II. Embargo
III. Apreensão de bens, máquinas e equipamentos;
IV. Demolição.

§ 1º. As penalidades e o valor das multas correspondentes a cada infração estão estabelecidos no anexo 12.

§ 2º. A aplicação das penalidades não isentará o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

§ 3º. A prática simultânea de duas ou mais infrações resultará na aplicação cumulativa das penalidades pertinentes. As multas deverão ser pagas pelo infrator no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da aplicação.

Art. 159 O embargo consiste na interrupção da execução da obra, em caráter liminar e provisório.

§ 1º. Estarão sujeitas a embargo, com prejuízo de multa, as obras iniciadas sem Alvará ou em desacordo com o respectivo projeto aprovado, em especial com os parâmetros urbanísticos desta lei.

§ 2º. Durante o prazo em que vigorar o embargo somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos, devidamente comunicadas através de ofício pelo requerente e responsável técnico e autorizadas pelo Executivo Municipal.

§ 3º. O não cumprimento ao embargo caracterizará infração continuada, cabendo a aplicação de multas diárias no valor equivalente a 1/10 (um décimo) do valor da primeira multa, sem prejuízo das providências administrativas ou judiciais cabíveis.

§ 4º. A persistência da irregularidade após 30 (trinta) dias de embargo da obra implicará multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da primeira multa.

§ 5º. Não caberá multa se o infrator estiver executando apenas o trabalho necessário à correção de irregularidade causadora do embargo, conforme ofício assinado por proprietário e responsável técnico pela obra protocolado junto ao órgão municipal competente e por este acatado.

Art. 160 A apreensão consiste na tomada de bens, máquinas, aparelhos e equipamentos, com o objetivo de interromper a prática da infração ou servir como prova material da mesma.

Art. 161 A demolição total ou parcial será imposta conforme anexo 12.

§ 1º. Havendo recusa ou inércia imotivada do responsável, o Município poderá proceder às obras de demolição, diretamente ou através de terceiros, devendo o respectivo custo ser ressarcido pelo responsável.

§ 2º. A suspensão de licença será aplicada nos casos de continuidade da obra em desacordo com o Alvará existente, se após 30 (trinta) dias da autuação persistir a irregularidade.

CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E APLICAÇÃO DAS PENALIDADES

Art. 162 Para efeito de aplicação das penalidades, os procedimentos administrativos consistirão em, não necessariamente nessa ordem:

I. Notificação;

II. Auto de Infração;

III. Auto de Embargo;

IV. Auto de Apreensão.

Parágrafo Único. Em casos de obra em desacordo com o projeto aprovado ou sem projeto aprovado na municipalidade, caberá o Auto de embargo, primariamente, dispensando-se assim a notificação.

Art. 163 O Executivo Municipal dará ciência de suas decisões ou exigências por meio de Notificação feita ao interessado.

Art. 164 Decorrido o prazo fixado na Notificação sem que o notificado tenha tomado as providências para sanar as irregularidades apontadas, será lavrado o Auto de Infração,contendo, no mínimo:

I. identificação do imóvel, da obra e do autuado e dos dispositivos violados;

II. as penalidades aplicáveis às infrações cometidas;

III. os valores das multas;

IV. os prazos para execução das providências cabíveis ou para justificativas;

V. a data da autuação;

VI. assinatura do servidor competente e respectiva identificação funcional; e assinatura doautuado ou testemunha.

§ 1º. O infrator poderá apresentar recurso administrativo relativo ao Auto de Infração dentro doprazo de 5 (cinco) dias úteis da atuação.

§ 2º. O prazo para a apresentação do recurso contar-se-á excluindo-se o dia da notificação do autuado, ou seu representante a qualquer título, e incluindo o último dia útil, nos mesmos termos da contagem de prazo processual do Código de Processo Civil Brasileiro.

§ 3º. A multa será cobrada na ausência de recurso, ou, caso este seja julgado improcedente sem possibilidade de novo recurso.

§ 4º. O infrator que concordar com a penalidade imposta, renunciando ao direito de defesa, poderá requerer desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da multa, desde que a pague no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do Auto de Infração.

§ 5º. A persistência da irregularidade após cada 30 (trinta) dias de aplicação da primeira multa fica sujeita a nova multa de mesmo valor.

§ 6º. A multa será inscrita em dívida ativa e encaminhada para o órgão competente providenciar a execução fiscal, com as cominações legais, se o infrator não a satisfizer no prazo legal.

Art. 165 O Auto de Embargo deve conter, no mínimo:

I. fundamentos jurídicos;
II. referência ao Auto de Infração original;

III. penalidades aplicáveis em caso de não cumprimento do embargo;

IV. assinatura do autuado ou testemunha.

V. data da autuação;

VI. assinatura do servidor competente e respectiva identificação funcional; e

VII. assinatura do autuado ou testemunha.

Parágrafo único. A recusa do recebimento do Auto de Embargo pelo infrator ou preposto não invalidará o mesmo, caracterizando ainda embaraço à fiscalização.

Art. 166 O Auto de Apreensão deve conter, no mínimo:

I. descrição do elemento apreendido;

II. referência ao Auto de Infração original;

III. identificação do órgão a que o infrator deverá dirigir-se para tomar as providênciaspertinentes;

IV. data da autuação;

V. assinatura do servidor competente e respectiva identificação funcional;

VI. assinatura do autuado ou testemunha.

§ 1º. Os bens, máquinas, aparelhos e equipamentos apreendidos serão, a critério do órgão competente,

recolhidos aos depósitos da Prefeitura Municipal ou depositados sob responsabilidade de terceiros ou, ainda, do próprio detentor, observadas as formalidadeslegais.

§ 2º. Não havendo impedimento consubstanciado em legislação específica, a devolução dos bens, máquinas, aparelhos e equipamentos apreendidos só se fará à vista de comprovante de:

I. pagamento de multas que tiverem sido aplicadas;

II. indenização à prefeitura pelas despesas consequentes de sua apreensão, transporte e depósito.

§ 3º. No caso de não ter sido reclamado e retirado dentro de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da lavratura do Auto de Apreensão, o elemento apreendido será levado à leilão público, na forma da legislação específica, sendo a importância apurada, aplicada na quitação das multas e das despesas feitas pelo Poder Público e devolvendo-se ao proprietário o saldo, se houver, cujo prazo de retirada prescreverá em 2 (dois) anos, findo o qual será incorporado ao erário municipal.

§ 4º. Quando o custo para realização do leilão a que se refere o §3º deste artigo for superiorao do bem apreendido, este poderá ser incorporado ao Patrimônio Público Municipal.

Art. 167 No caso da Aprovação Responsável Imediata (ARI), a Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano se reserva o direito de, a qualquer momento, proceder a análise do projetoapresentado, bem como realizar diligências para fiscalização durante e após a intimação para providenciar a adequada regulamentação do imóvel às leis urbanísticas vigentes, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data de intimação; execução da obra, podendo impor qualquer medida restritiva e punitiva prevista na legislação, como embargo de obra, multa, apreensão e demolição imediata.

Art. 168 Constatado desvio entre qualquer parâmetro construtivo determinado pelas leis urbanísticas em vigência e aqueles definidos em projeto, serão aplicadas as seguintes penalidades conjuntas:

I. embargo imediato da obra;

II. intimação para providenciar a adequada regulamentação do imóvel às leis urbanísticas vigentes, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data de intimação;

III. suspensão do alvará de execução.

§ 1º. O profissional que tenha elaborado projeto em desacordo com a legislação urbanística vigente, bem como o profissional, que a tenha executado em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos ao indeferimento imediato de novos protocolos, sem ressarcimento de taxas na Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, até a adequação do projeto irregular à legislação vigente.

§ 2º. O prazo estabelecido no inciso II compreende o prazo para protocolização de ofício de readequação do imóvel, junto ao setor de fiscalização de obras, realização de análise pelo setor competente, pagamento de taxas e adequação física do imóvel.

§ 3º. Na impossibilidade de adequação do imóvel dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da intimação, o município notificará o proprietário a proceder a demolição dentro deste mesmo prazo, a contar da data de intimação descrita no inciso II.

§ 4º. O não atendimento à intimação de demolição, que se refere o §3º, acarretará a aplicação de multa

de 5.000 (cinco mil) UPFCF's, a ser paga no 61° (sexagésimo primeiro) dia do não atendimento à intimação. O pagamento da multa estipulada não gera direito a regularização doimóvel fora dos padrões legais exigidos. A contar do 62° (sexagésimo segundo) dia, acarretarámulta diária de 100 (cem) UPFCF's dia do não atendimento à intimação.

§5°. Na possibilidade de AS BUILT, o responsável técnico tem o prazo de 07 (sete) dias corridos para protocolizar este junto ao projeto de origem, a contar da data de notificação, transcorrendo este dentro do prazo de 60 dias para analise, revisão e adequação da edificação.

I. Caso não procedam as providências dentro do prazo supracitado, o pedido de As Built será indeferido e a adequação ao projeto original exigida obrigatoriamente dentro deste, sendo cabível de multa, suspensão do alvará e processos administrativos cabíveis ao caso.

§ 6°. O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA - e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU - serão notificados quanto à penalidade aplicada aos profissionais que não respeitarem as legislações urbanísticas vigentes.

CAPÍTULO III – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 169 Fica assegurada, ao contribuinte, responsável, autuado ou interessado, apresentar, mediante petição escrita e assinada:

I. defesa contra a notificação, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados do recebimento ou da publicação do ato, que será apreciada pelo Coordenador do órgão responsável pela política urbana no Município, em primeira instância;

II. recurso contra o auto de infração, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados do recebimento da comunicação da decisão de primeira instância ou de sua publicação, que será julgado pelo Secretário Municipal de política urbana, em segunda e última instância.

§ 1°. O servidor municipal responsável pela autuação emitirá parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva e, no seu impedimento, a chefia imediata avocará o poder decisório instruindo o processo e aplicando, em seguida, a penalidade cabível, quando necessário.

§ 2°. A defesa ou o recurso administrativo serão protocolizados no órgão competente, a quem cabe julgá-las, mediante parecer, ficando a notificação ou o auto de infração declarado insubsistente no caso de seu deferimento;

§ 3°. A interposição de defesa ou recurso administrativo não suspende o prosseguimento da ação fiscal correspondente, ficando suspensa apenas a exigência da multa, enquanto o auto de infração não transitar em julgado na esfera administrativa;

§ 4°. Transitada em julgado administrativamente a decisão favorável ao contribuinte, responsável ou autuado, o processo será remetido ao setor competente para restituição dos tributos e penalidades porventura pagos.

§ 5°. Sendo julgada improcedente a defesa ou o recurso administrativo, será aplicada a multa correspondente, notificando-se o infrator para que proceda ao recolhimento da quantia relativa à multa,

no prazo de 5 (cinco) dias corridos.

Art. 170 O não pagamento da multa devida pelo contribuinte, no prazo estipulado no §5º do artigo 169, implicará na inscrição do débito em dívida ativa, sem prejuízo de sua cobrançapela Procuradoria-Geral do Município, mediante ajuizamento de Execução Fiscal.

Art. 171 É vedado reunir em uma só petição recursos administrativos contra autos de infração distintos.

TÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 172 Os Alvarás concedidos anteriormente à vigência desta Lei somente poderão serrenovados se as respectivas obras estiverem iniciadas dentro de seu prazo de validade.

Parágrafo único. Considerar-se-á iniciada a obra que estiver com as fundações executadas.

Art. 173 O Poder Executivo municipal deverá promover a delimitação das áreas de entornodos bens tombados no Município.

Art. 174 A regulamentação desta Lei será estabelecida em atos do Executivo Municipal.

Art. 175 São partes integrantes desta Lei os anexos 1 a 12, com a seguinte denominação:

I. Anexo 1 – Glossário;
II. Anexo 2 – Mapas de Macrozoneamento;
III. Anexo 3 – Mapa de Classificação Viária;
IV. Anexo 4 – Características geométricas das classes de vias;
V. Anexo 5 – Diretrizes Gerais para Parcelamento do Solo Urbano;
VI. Anexo 6 – Critérios Locacionais de Equipamentos Comunitários;
VII. Anexo 7 – Parâmetros básicos de parcelamento e ocupação do solo por zonas;
VIII. Anexo 8 – Práticas Sustentáveis para Coeficiente de Aproveitamento Adicional;
IX. Anexo 9 – Tabela de afastamentos das edificações;
X. Anexo 10 - Localização admissível das atividades, segundo sua classificação;
XI. Anexo 11 – Vagas para estacionamento;
XII. Anexo 12 - Penalidades por infração.

Art. 176 Os processos administrativos em tramitação na data da entrada em vigor desta lei poderão ser analisados de acordo com as normas e condições nela estabelecidas, podendo o interessado, no entanto, requerer, formalmente, no próprio processo:

I - O arquivamento definitivo da análise do processo em curso, sendo-lhe fornecidos os documentos técnicos para cópias que possibilitem o protocolo de novo pedido com fundamento na nova lei;

II – O arquivamento da análise do processo em curso com base na lei anterior e a sequência do mesmo com o aproveitamento dos documentos que o instruem, na medida em que estejam adequados à nova lei.

Art. 177 Caberá ao Poder Executivo, em quaisquer das hipóteses, a análise de conveniência administrativa do pedido, instruindo o interessado da melhor opção ao caso concreto.

Art. 178 Os casos não regulamentados na presente lei poderão ser objeto de Decreto Executivo regulamentador, assim como poderá a Administração Municipal utilizar-se do mesmo instrumento legal para regulamentar quaisquer outras situações imprescindíveis à boa exequibilidade da norma.

Art. 179 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 4.298 de 18 de março de 2020, bem como as leis que as alteraram.

Coronel Fabriciano, 22 de março de 2023.

Marcos Vinícius da Silva Bizarro
Prefeito de Coronel Fabriciano/MG

ANEXO 1 – Glossário

- AFASTAMENTO FRONTAL: menor distância entre a edificação e a testada, medidaperpendicularmente a esta.
- AFASTAMENTO DE FUNDO: menor distância entre qualquer elemento construtivo daedificação e a divisa de fundo do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.
- AFASTAMENTO LATERAL: menor distância entre qualquer elemento construtivo daedificação e a divisa lateral do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.
- ALINHAMENTO – limite divisório entre o lote e o logradouro público.
- ALTURA MÁXIMA NA DIVISA: distância máxima vertical medida do ponto mais alto da edificação na divisa até o ponto médio do perfil natural do terreno no segmento da divisa à qualse acoste a edificação.
- ANDAR: Pavimento que está acima ou abaixo do pavimento térreo, podendo receber diferentes nomenclaturas, a serem especificadas no respectivo projeto arquitetônico, tais como mezanino, sobreloja, andar-tipo, subloja, subsolo etc.
- ÁREA DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA: espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.
- ÁREA DE CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA: espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro, compreendendo escadas, patamares de acesso, rampas, elevadores e hall de acesso aos elevadores em área equivalente à do poço dos elevadores.
- ÁREA LÍQUIDA: Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas.
- ÁREAS NON AEDIFICANDI: reserva de uma faixa de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, onde não se é permitido edificar, salvo maiores exigências da legislação específica.
- ÁREA DE VAGA DE GARAGEM: área destinada ao estacionamento de veículo automotor.
- ÁREA DE MANOBRA: área livre destinada à circulação e manobra de veículos em garagens ou estacionamentos, não sendo admitido seu uso para outra finalidade.
- ÁREAS DE USO COMUM: espaços da edificação ou do terreno, situados nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo, destinados à utilização coletiva dos ocupantes da edificação.
- ÁREA EDIFICADA TOTAL: somatória das áreas construídas de uma edificação, medidas externamente, excluídos beirais, marquises e jardineiras.
- ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA: área resultante da área total edificada, deduzidas as áreas não computadas no Coeficiente de Aproveitamento.
- ÁREA LIVRE: parte do terreno não ocupada pela edificação.

- ÁREA PERMEÁVEL: área destinada a permitir a infiltração de água no solo, estando livre de qualquer elemento construtivo ou pavimentação impermeabilizante.
- ÁREA PRIVATIVA: Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.
- ÁREA ÚTIL: somatória da área total edificada e dos espaços livres do terreno utilizados no exercício de uma atividade. Para os casos específicos definidos na legislação ambiental, devem ser considerados os conceitos dessa legislação.
- BALANÇO: Projeção da edificação em relação à fachada do prédio que não tenha apoio no solo, como as sacadas.
- BEIRAL: prolongamento do telhado ou cobertura além da prumada da parede.
- CICLOVIA: via lateral separada fisicamente de outras, destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas.
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: relação entre a área líquida edificada e a área totaldo terreno.
- DECLIVIDADE: relação entre a diferença de altura entre dois pontos e a distância horizontalentre esses pontos.
- DENSIDADE (DEMOGRÁFICA OU POPULACIONAL): relação entre a população e a superfície de um território, medida em habitantes por hectare.
- DESDOBRO: Subdivisão de lote ou chácara, oriundo de parcelamento aprovado ou regularizado e inscrito no competente Cartório de Registro de Imóveis, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.
- DESMEMBRAMENTO: É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- DIVISA: linha que separa o terreno da(s) propriedade(s) confrontante(s).
- DIVISA DE FUNDO: divisa que não faz interseção com o alinhamento do terreno.
- DIVISA LATERAL: divisa que faz interseção com o alinhamento do terreno.
- ECOSSISTEMA: conjunto formado por todos os organismos vivos e materiais de umadeterminada área e pela troca permanente de energia entre eles.
- EFLUENTES LÍQUIDOS: resíduos líquidos provenientes das diversas atividadeshumanas edescartados no meio ambiente.
- ELEMENTO CONSTRUTIVO: qualquer elemento ou parte que componha a edificação oumodifique o espaço natural do seu entorno.
- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os equipamentos públicos destinados à educação,saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

- EQUIPAMENTOS URBANOS: os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: as áreas verdes, as praças e similares, todos de acessoao público e destinados a práticas de lazer e esportes e a convivência.
- GABARITO: altura máxima que a edificação pode alcançar.
- GLEBA: terreno que não sofreu processo de parcelamento do solo para fins urbanos.
- GUARITA: compartimento destinado a vigilância e controle do acesso à edificação.
- HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: Aquela destinada à população de baixa renda,conforme critérios definidos pelo Governo Federal.
- INCOMODIDADE: efeito negativo gerado por uma atividade sobre o bem-estar coletivo, emdesacordo com os padrões ambientais considerados satisfatórios.
- INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA: conjunto constituído pelos equipamentos urbanos,exceto rede telefônica, e pelo sistema de circulação, dotado de pavimentação e meio-fio.
- INTERIORIZAÇÃO DE IMPACTOS: consiste na implantação de medidas que permitam absorver, no interior do terreno, os impactos provenientes do funcionamento de uma atividade.
- LICENCIAMENTO: processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças relativas a parcelamento do solo, construção ou demolição e localização e funcionamento de atividade.
- LICENCIAMENTO AMBIENTAL: processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças ambientais, nos termos da legislação ambiental, a saber: Licencia Prévia (LP), Licença de Instalação (LI), Licença de Operação (LO) e Licença de Operação Corretiva (LOC).
- LOGRADOURO PÚBLICO: espaço livre destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, constituído por ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, etc.
- LOTE: unidade imobiliária com frente para via pública oficial, resultante de loteamento ou desmembramento para fins urbanos.
- MEIO AMBIENTE: conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química, biológica, social, cultural e política que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.
- OCUPAÇÃO DO SOLO: expressão utilizada para designar o modo de implantação das edificações no território.
- PARCELAMENTO DO SOLO: subdivisão de uma gleba em lotes. Abrange duas modalidades: o loteamento e o desmembramento.
- PAVIMENTO: Parte coberta da edificação situada num mesmo nível ou em vários níveis situados entre os planos de dois pisos superpostos, distantes entre si numa altura correspondente ao pé-direito mínimo previsto na legislação municipal, ou parte descoberta do prédio, definida pela sua área.

- PAVIMENTO DE COBERTURA: último pavimento de edificação residencial multifamiliar ou de uso misto, cujo acesso se dê unicamente pela unidade residencial imediatamente inferior.
- PAVIMENTO TÉRREO: Pavimento com acesso direto à via pública. Quando forem vários os acessos diretos, o pavimento térreo corresponderá ao principal pavimento de acesso da edificação.
- PÉ-DIREITO: distância vertical entre o piso acabado e o teto ou forro de um compartimento.
- PILOTIS: pavimento com espaço livre, destinado a uso comum, com área equivalente à do pavimento imediatamente superior, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.
- POTENCIAL CONSTRUTIVO: o mesmo que área líquida edificável, resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona ou área onde esteja situado.
- QUADRA: conjunto de lotes delimitado por vias públicas.
- QUARTEIRÃO: o mesmo que quadra.
- RECUO DE ALINHAMENTO: faixa de largura fixa ao longo da testada do terreno, a ser mantida como área "non aedificandi", prevista para viabilizar o futuro alargamento da via (calçada e/ou pista de rolamento);
- SACADA OU VARANDA BALANCEADA: parte da varanda que se projeta para além da prumada da parede ou do alinhamento dos pilares ou colunas, sem qualquer apoio vertical.
- SALIÊNCIA OU RESSALTO: elemento construtivo da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos e/ou estruturais.
- SOBRELOJA: compartimento situado acima da loja, com acesso exclusivo pela mesma, da qual faz parte integrante.
- SUBSOLO: qualquer pavimento construído abaixo do primeiro pavimento ou pavimento térreo da edificação.
- TAXA DE OCUPAÇÃO: relação entre a área da projeção vertical da edificação ou do pavimento e a área total do terreno, deduzida(s) a(s) área(s) indicada(s) no texto da Lei, caso exista(m).
- TAXA DE PERMEABILIDADE: relação entre a área descoberta e permeável do terreno e a área do mesmo.
- TELHADO ELEVADO: telhado apoiado em estrutura elevada no máximo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação à laje de cobertura do último pavimento da edificação, não destinado a uso humano.
- TERRAÇO: área aberta, com ou sem cobertura, constituindo piso acessível.
- TERRENO: porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba ou lote ou conjunto de lotes.

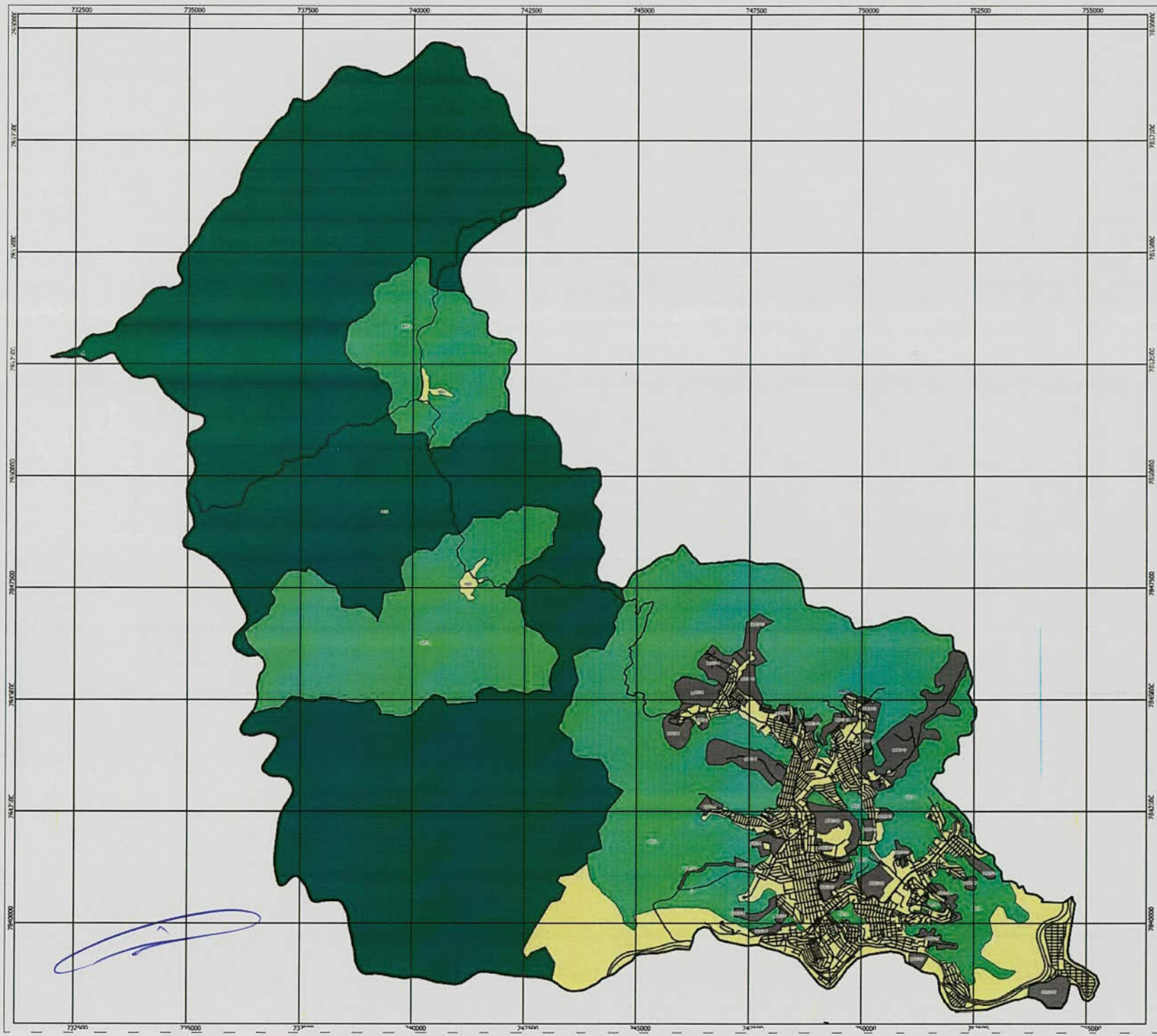
- TERRENO NATURAL: superfície de terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião do parcelamento.
- TESTADA: divisa do lote que coincide com o alinhamento.
- UNIDADE AUTÔNOMA: Parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.
- USO DO SOLO: utilização dos terrenos e edificações para o exercício das atividades humanas.
- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: uso residencial em edificação(ões) destinada(s) a habitação permanente, correspondendo a duas ou mais unidades residenciais por lote ou conjunto de lotes.
- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: uso residencial multifamiliar em edificação(ões) de até 2 (dois) pavimentos.
- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL: uso residencial multifamiliar em edificação(ões) de mais de 2 (dois) pavimentos.
- USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: uso residencial em edificação destinada a habitação permanente, constituída por uma única unidade por lote ou conjunto de lotes.
- VIA: terreno destinado ao uso e trânsito de veículos e/ou pedestres.
- VIAS ARTERIAIS METROPOLITANAS: vias interurbanas com a função de integração regional, incluindo os trechos de travessia urbana; recebem o tráfego de passagem e servem a percursos mais longos, devendo ter elevados padrões de fluidez e maiores velocidades.
- VIAS ARTERIAIS MUNICIPAIS: vias estruturantes, de maior importância, que recebem o tráfego urbano em viagens mais longas e devem ter assegurada a fluidez em velocidades moderadas, constituindo-se nos corredores radiais ou perimetrais, anéis e ligações mais importantes.
- VIAS DA ÁREA CENTRAL: vias internas ao perímetro da ZC-1 Zona de Centralidade 1, tendo uma classificação específica por apresentarem uma concentração de atividades de comércio e serviços e serem atratoras de grande número de viagens pelos diversos modos e por motivos diversos, pelo que devem ofertar capacidade de fluidez e estacionamento de veículos além de boas condições para o caminhamento de pedestres;
- VIAS COLETORAS: vias de transição entre as vias arteriais e as vias locais, tem a função de levar o tráfego dos bairros até as vias arteriais e vice-versa, devendo oferecer padrões de fluidez e velocidades reduzidas.
- VIAS COMPLETAS: são vias com baixo volume de circulação veicular combinada com circulação de pedestres e ciclistas, desempenhando também o papel de espaço de lazer e convivência.

- VIAS ESPECIAIS: vias localizadas em ZEIS, com características especiais e destinadas ao acesso a usos lindeiros.
- VIAS DE PEDESTRES: vias cuja função principal é o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, podendo integrar escadarias e rampas, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;
- VIAS LOCAIS: vias destinadas ao acesso direto aos usos lindeiros; não são indicadas para o tráfego de passagem e não devem ter restrições ao estacionamento, sendo recomendadas velocidades baixas.
- ZONAS: porções do território do Município caracterizadas por funções sociais diferenciadas.

ANEXO 2 - Mapas do Macrozoneamento

Apresenta-se a seguir o Macrozoneamento Municipal, composto pelos seguintes documentos:

- Mapa das Macrozonas Municipais: 1 (uma) página
- Mapa das Zonas Municipais: 1 (uma) página
- Mapa das Áreas de Diretrizes Especiais: 1 (uma) página

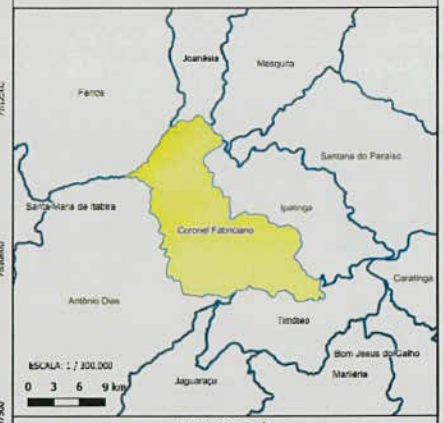


LEGENDA:

- LIMITE MUNICIPAL
- PERÍMETRO URBANO
- SISTEMA VIÁRIO

MACROZONEAMENTO

- MZU - Macrozona Urbana
- MZEU - Macrozona de Expansão Urbana
- MZCA - Macrozona de Controle Ambiental
- MZR - Macrozona Rural



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

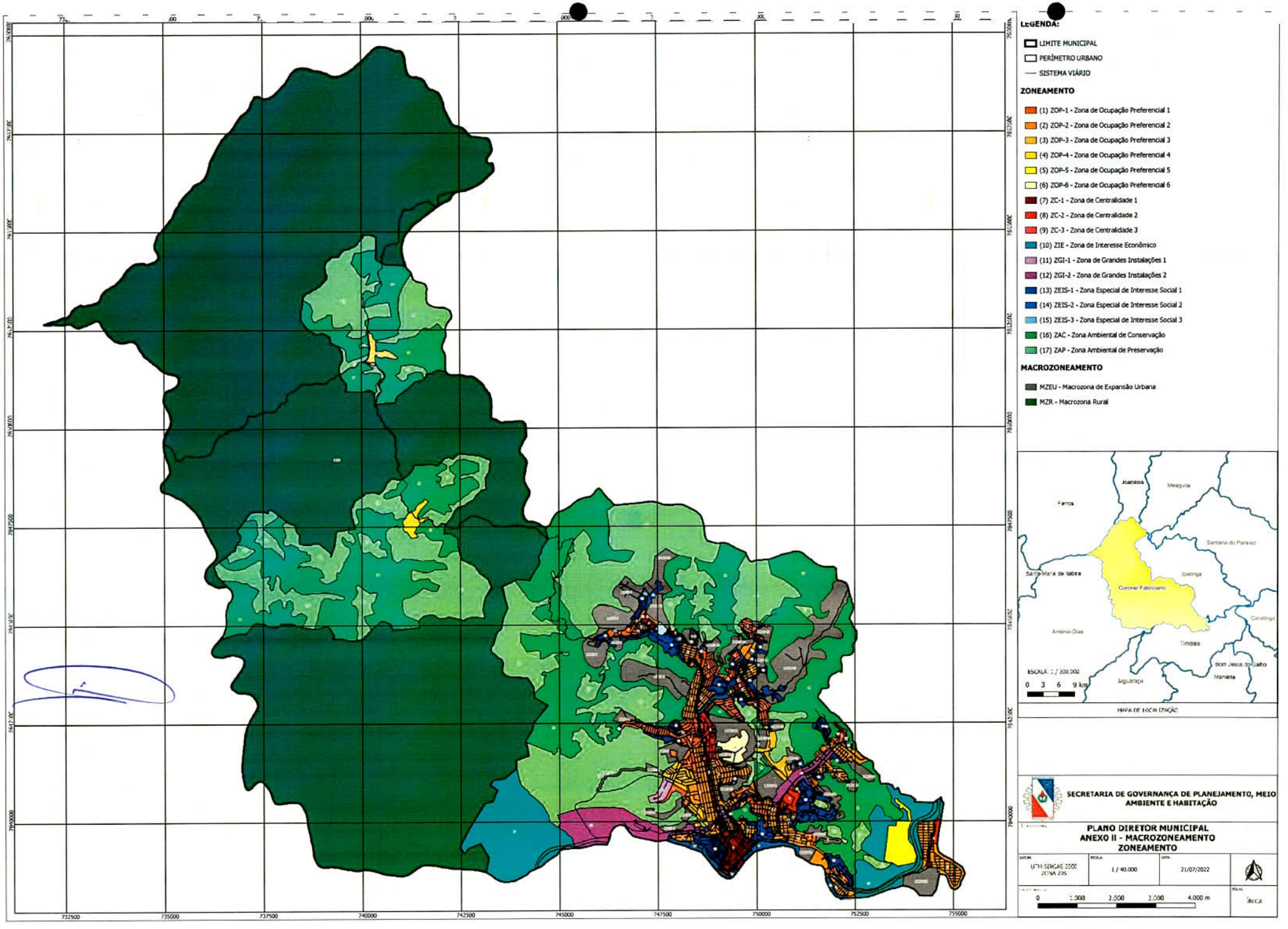
SECRETARIA DE GOVERNANÇA DE PLANEJAMENTO, MEIO AMBIENTE E HABITAÇÃO

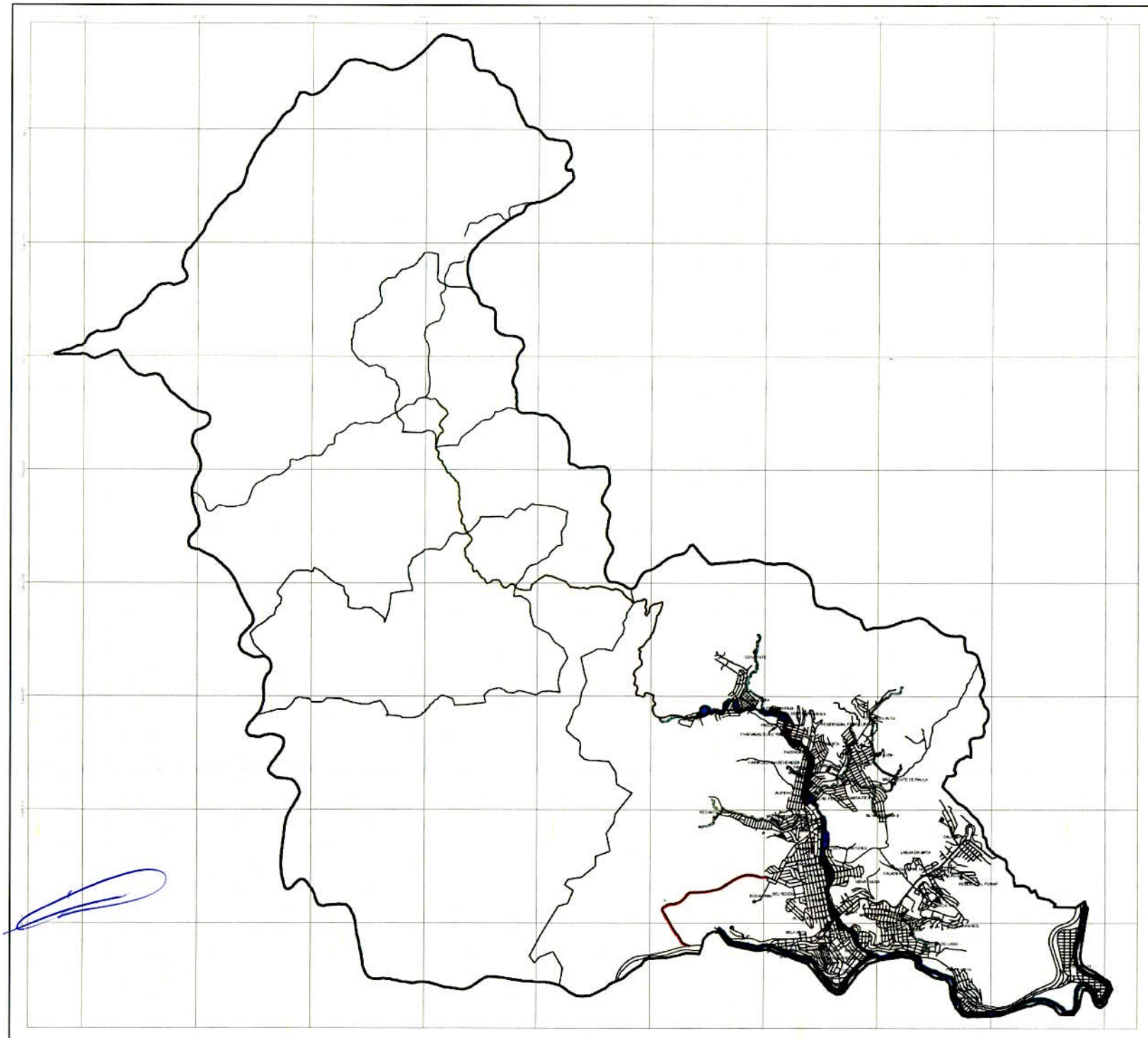
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
ANEXO II - MACROZONEAMENTO
MACROZONAS

DATUM	ESCALA	DATA
UTM SIRGAS 2000 ZONA 23S	1 / 40.000	21/07/2022

0 1.000 2.000 3.000 4.000 m

FOLHA: ÚNICA


LEGENDA:
LIMITE MUNICIPAL
PERÍMETRO URBANO
SISTEMA VIÁRIO
ZONEAMENTO
(1) ZOP-1 - Zona de Ocupação Preferencial 1
(2) ZOP-2 - Zona de Ocupação Preferencial 2
(3) ZOP-3 - Zona de Ocupação Preferencial 3
(4) ZOP-4 - Zona de Ocupação Preferencial 4
(5) ZOP-5 - Zona de Ocupação Preferencial 5
(6) ZOP-6 - Zona de Ocupação Preferencial 6
(7) ZC-1 - Zona de Centralidade 1
(8) ZC-2 - Zona de Centralidade 2
(9) ZC-3 - Zona de Centralidade 3
(10) ZIE - Zona de Interesse Econômico
(11) ZGI-1 - Zona de Grandes Instalações 1
(12) ZGI-2 - Zona de Grandes Instalações 2
(13) ZEIS-1 - Zona Especial de Interesse Social 1
(14) ZEIS-2 - Zona Especial de Interesse Social 2
(15) ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3
(16) ZAC - Zona Ambiental de Conservação
(17) ZAP - Zona Ambiental de Preservação
MACROZONEAMENTO
MZEU - Macrozona de Expansão Urbana
MZR - Macrozona Rural
Joanésia
Mesquita
Ferros
Santana do Paraíso
Santa Maria de Itabira
Ipatinga
Coronel Fabriciano
Caratinga
Antônio Dias
Timóteo
Bom Jesus do Galho
Marliéria
Jaguaraçu
ESCALA: 1 / 300.000
0 3 6 9 km
MAPA DE LOCALIZAÇÃO
732500
735000
737500
740000
742500
745000
747500
750000
752500
755000
7950000
7947500
7945000
7942500
7940000
SECRETARIA DE GOVERNANÇA DE PLANEJAMENTO, MEIO AMBIENTE E HABITAÇÃO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
ANEXO II - MACROZONEAMENTO
ZONEAMENTO
DATUM: UTM SIRGAS 2000 ZONA 23S
ESCALA: 1 / 40.000
DATA: 21/07/2022
0 1.000 2.000 3.000 4.000 m
FOLHA: ÚNICA



LEGENDA:

- LIMITE MUNICIPAL
- PERÍMETRO URBANO
- SISTEMA VIÁRIO
- FAIXA DE 15m DO RIO PIRACICABA
- ADE 1 - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS 1
- ADE 2 - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS 2
- ADE 3 - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS 3
- ADE 4 - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS 4
- ADE 5 - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS 5

PREFEITURA DE CORONEL FABRICIANO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNANÇA URBANA, PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

TÍTULO DO MAPA:

ANEXO II - MACROZONEAMENTO
ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

DATUM	ESCALA	DATA
UTM SIRGAS 2.000	1.40.000	NOV/2019

ESCALA GRÁFICA:

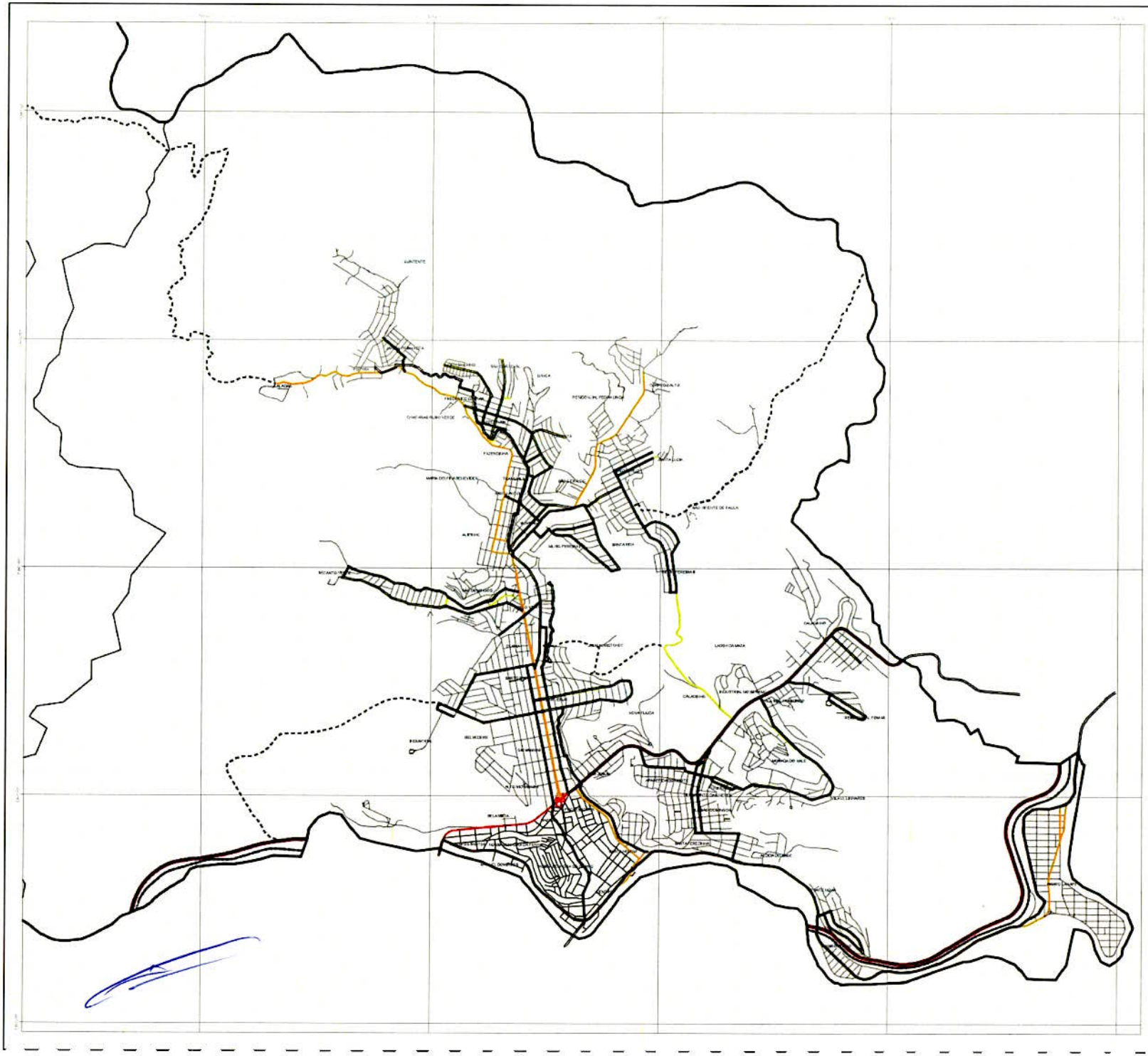
0 600 1.200 2.400 3.600 4.800 Metros

FOLHA: ÚNICA

ANEXO 3 - Mapa De Classificação Viária

Apresenta-se a seguir a Classificação do Sistema Viário de Coronel Fabriciano, composto pelo seguinte documento:

- Mapa do Sistema Viário (01 página).



LEGENDA:

- LIMITE MUNICIPAL
- PERÍMETRO URBANO
- Ciclovia

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

- Rodovia - BR 381
- Vias Arteriais Metropolitanas
- Vias Arteriais Municipais
- Vias Coletoras
- Vias da Área Central
- Vias Locais
- Vias Potenciais
- Ferrovia - EFVM

PREFEITURA DE
CORONEL FABRICIANO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNANÇA URBANA, PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

TÍTULO DO MAPA:

ANEXO III
CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

DATUM	ESCALA	DATA
UTM SIRGAS 2.000	1:20.000	NOV/2019

ESCALA GRÁFICA:

0 300 600 1.200 1.800 2.400 Metros

FOLHA: ÚNICA

ANEXO 4 - Características Geométricas das Classes de Vias

CARACTERÍSTICAS	TIPO DE VIAS							
	ARTERIAL METROPOLITANA	ARTERIAL MUNICIPAL	COLETORA	ÁREA CENTRAL	LOCAL	LOCAL ESPECIAL **	COMPLETA ***	PEDESTRE ****
Largura mínima (m)	20	20	20 / 18*	15	12	7 / 5	6 / 4	1,20
Velocidade diretriz (km/h)	60	50	50	40	40	30	20	-
Velocidade de operação (km/h)	54	45	45	36	30	30	15	-
Dist. de visibilidade parada (m)	70	55	55	40	40	30	15	-
Raio mínimo de curvatura horizontal. (m)	125	125	80	50	50	25	-	-
Rampa máxima (%)	8	10	10	16	16	20	15	15
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Comprimento. mínimo de concord. vert. (m)	40	30	30	30	30	30	-	-
Comprimento crítico da rampa (m)	150	120	120	100	100	60	-	-

*** Largura admitida no caso de operação em binário**

**** Nas vias Locais Especiais:**

I - em ZEIS-1 e ZEIS-2:

a) quando de mão dupla: largura mínima de 7m (sete metros), sendo que em casos específicos, mediante laudo técnico que ateste a necessidade e a viabilidade, poderão ser aprovadas vias com largura mínima de 6m (seis metros);

b) quando de mão única, largura mínima de 5m (cinco metros), sendo que onde não houver cruzamentos com outras vias veiculares, deverão ser previstas baias de acostamento no mínimo a cada 100m (cem metros) de extensão da via;

II - em ZEIS-3, largura mínima de 10m (dez metros);

III - quando sem saída, nas ZEIS: área de retorno obrigatória com raio suficiente para veículos de serviço como caminhões de coleta de lixo.

***** Nas Vias Completas:**

I - em ZEIS-1 e ZEIS-2, largura mínima da caixa da via de:

a) 6m (seis metros) para vias com passeio, desde que garantida largura mínima de pista para circulação veicular com 3,0m (três metros).

b) 4m (quatro metros) para vias sem distinção entre passeio e pista para circulação veicular, onde toda a área da caixa destina-se à circulaçãotanto de pedestres quanto de veículos. II - fora de ZEIS-1 e ZEIS-2, largura mínima da caixa da via de 10m (dez metros), com passeio de no mínimo 2m (dois metros) de largura; III - em qualquer caso, extensão máxima de:

a) 100m (cem metros) sem área de retorno obrigatória;

b) 200m (duzentos metros) com área de retorno obrigatória;

****** Nas Vias de Pedestres:**

I - em ZEIS-1 e ZEIS-2: largura mínima da faixa de circulação de 20% (vinte) por cento da largura da via;II - em ZEIS-3, largura mínima da faixa de circulação de 2m (dois metros); III - em qualquer ZEIS:

a) acima de 15% (quinze por cento) de declividade deve-se intercalar patamares e escadas com lances de no máximo 16 (dezesseis) degraus;

b) extensão máxima de 100m (cem metros).

ANEXO 5 - Diretrizes Gerais para o Parcelamento de Solo Urbano

1. Diretrizes para as Áreas de Preservação Permanente:

1.1. As Áreas de Preservação Permanente compreendidas pelas faixas dos fundos de vales podem ser computadas como Área Verde, desde quecumpridas as seguintes exigências:

I. não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) do total das Áreas Verdes;

II. sejam incluídas no desenho urbano das áreas parceladas como estrutura de área verde;

III. sejam circunscritas por sistema viário veicular;

IV. sejam consideradas no cronograma de investimentos do projeto como infraestrutura urbana de parque público.

2. Diretrizes para os Equipamentos de Uso Público:

2.1. As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos e Comunitários para fins de saúde, educação, lazer, cultura, assistência social, administraçãopública ou similares, serão computados como áreas institucionais e cumprir os seguintes requisitos:

I. corresponder à área total mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da gleba parcelada;

II. possuir superfícies planas com declividade natural máxima de 10%;

III. possuir testada para o sistema viário principal com dimensão mínima de 20m (vinte metros);

IV. localizar-se a uma distância mínima umas das outras considerando os critérios locacionais definidos no Anexo 6.

3. Diretrizes para o Sistema Viário:

3.1. As características e parâmetros das vias são aquelas apresentadas no Anexo 4 desta Lei.

3.2. Serão definidas as classes de vias nos parcelamentos propostos, contemplando o uso indicado pelo requerente e as características da área deexpansão urbana.

3.3. O Sistema Viário Principal deverá preferencialmente ser implantado no entorno das áreas de preservação permanente dos córregos ao longo dosfundos de vale para permitir uma melhor integração das APPs urbanas.

3.4. Deverão ser instalados retornos veiculares sobre os córregos de fundos de vale a cada 500m.

3.5. Deverão ser instaladas travessias de pedestres sobre os córregos de fundos de vale a cada interseção das vias adjacentes.

4. Diretrizes para as Calçadas:

4.1. O espaço viário destinado às calçadas deve ter largura suficiente para garantir a acessibilidade e o caminhamento seguro dos pedestres, além depermitir a arborização e a implantação de mobiliário urbano e o acesso às edificações.

4.2. As calçadas devem ser dimensionadas em 20% da largura da via para cada um dos lados e devem ter largura mínima de 2,40m, independente daclasse da via.

Obs.: Havendo interesse público, a dimensão de cada passeio poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) em relação dimensão total da via, desde que resguardada a largura mínima estabelecida.

5. Diretrizes para o Uso e a Ocupação do Solo:

5.1. A definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo que incidirá sobre as áreas de expansão urbana será fixada pelo órgão competentemunicipal na etapa de emissão de Diretrizes Básicas para o Parcelamento do Solo.

5.2. Somente serão admitidas nas Macrozona de Expansão Urbana sua subdivisão em Zonas de Ocupação Preferencial (ZOP-1, ZOP-2 ou ZOP-3) ou emZona de Centralidade 2 (ZC-2).

Obs.: Caso o requerente apresente alguma proposta de urbanização específica, esta deverá ser encaminhada ao Conselho da Cidade para conhecimentoe anuência.

6. Diretrizes para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso:

6.1. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar, por meio do instrumento de Outorga Onerosa, a alteração de uso rural para uso urbano nas áreas urbanas e de expansão urbana, desde que o beneficiário preste contrapartida a ser definida em lei específica.

6.2. A Aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, conforme disposto no Plano Diretor será concedido pelo poder público municipal no ato da emissão de Certidão de Zona Urbana, documento integrante do processo de descaracterização rural das glebas ora parceladas, junto ao INCRA.

6.3. A fórmula para o cálculo e a forma da cobrança da contrapartida, assim como, os casos passíveis de isenção do pagamento será a seguinte:

6.4. As receitas auferidas com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso serão mantidas em conta própria, no Fundo de Desenvolvimento Urbano, as quais deverão ser aplicadas para o desenvolvimento urbano do município, observando as regras contidas no artigo 31 da lei 10.257/2001 Estatuto da Cidade.

ANEXO 6 - Critérios Locacionais de Equipamentos Comunitários

EQUIPAMENTOS	POPULAÇÃO ATENDIDA	RAIO DE INFLUÊNCIA (m)	ÁREA MÍNIMA DO TERRENO (m^2)	LOCALIZAÇÃO PREFERENCIAL
Centro de Educação Infantil	300 alunos/equip.	1.000	3.000	Próximo de residências.
Centro de Ensino Fundamental	1.050 alunos/equip.	1.500	8.000	Próximo de residências.
Centro de Ensino Médio	1.440 alunos/equip.	3.000	11.000	Em centro de bairro com acesso ao transporte coletivo.
Posto de Saúde	3.500 hab./equip.	1.000	1.000	Próximo de residências.
Unidade de Pronto-Atendimento	75.000 hab./equip.	Regional	5.000	Em centro de bairro com acesso ao transporte coletivo.
Hospital Regional	200.000 hab./equip.	Regional	31.000	Próximo as vias arteriais.
Posto Policial	20.000 hab./equip.	2.000	900	Em área adensada e de fácilacesso, distantes de equipamentos de ensino e residências.
Batalhão de Incêndio	120.000 hab./equip.	Regional	10.000	Em local de fácil e rápido acesso.
Praças de Vizinhança	5.000 hab./equip.	600	1.000	Próximo de residências.
Parque de Bairro	20.000 hab./equip.	2.400	20.000	Em local de fácil acesso a pé ou por transporte coletivo.
Ponto de Ônibus		500		
Correios		700		
Centro de Esportes		2.000		
Equipamentos Culturais		2.500		
Grandes Equipamentos Culturais		5.000		

ANEXO 7 - Parâmetros básicos de parcelamento, reparcelamento e ocupação do solo por zonas

ZONAS	PARÂMETROS BÁSICOS DE PARCELAMENTO, REPARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONAS												
	Desmembramento		Desdobro		Coeficiente de Aproveitamento (C.A)					Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeab. (TP)	Caixa de Captação e Drenagem	Gabarito
	Lote mínimo (m²)	Testada mínima (m)	Lote mínimo (m²)	Testada mínima (m)	Básico	Práticas Sustentáveis	Estacionamento	Máximo	Máximo com Estacionamento				
ZOP-1	250	10	200	10	1,2	1,0	1,0	2,0	3,0	70%	20%	Obrigatória	N/A
ZOP-2	300							2,5	3,5	80%			
ZOP-3	360	12						3,2	4,2				
ZOP-4	500		500	12				2,0	3,0	60%			
ZOP-5	360	12	300	10				3,2	4,2	80%			
ZOP-6	200	10	200					2,0	3,0				
ZC-1	360	12	250	10				3,2	4,2				
ZC-2													
ZC-3								3,5	4,5				
ZGI-1			300	10									
ZGI-2													
ZEIS-1	(1)	(2)	(1)	(2)				1,7	2,7	(3)	(4)		(5)
ZEIS-2								2,0	3,0				
ZEIS-3	125	5	125	5				(6)	(6)	(7)	20%		NA
ZIE	500	15	500	15				2,5	3,5	60%	20%	Facultativa	
ZAP	20.000	20	20.000	20			N/A	0,1	0,1	5%	95%		
ZAC	1.200	20	1.200	20			N/A	0,4	0,4	20%	70%		

(1) - I. Para fins de regularização fundiária, são dispensadas as exigências relativas ao tamanho dos lotes regularizados, desde que atendidas as exigências estabelecidas no Artigo 56 desta Lei.
II. Para fins de parcelamento e reparcelamento de solo em ZEIS, o lote mínimo deve ter 125 m² de área.

(2) I. Para fins de regularização fundiária, são dispensadas as exigências relativas à testada dos lotes regularizados, desde que atendidas as exigências estabelecidas no Artigo 56 desta Lei.

II. Para fins de parcelamento e reparcelamento de solo em ZEIS, a testada mínima deve ter 5 metros.

(3) I. Para fins de regularização fundiária, são dispensadas as exigências relativas à Taxa de Ocupação dos lotes regularizados, desde que atendidas as exigências estabelecidas no Inciso I doArtigo 56 desta Lei.

II. Para fins de construção nova e ampliação, a Taxa de Ocupação será de:

a) 70% (setenta por cento) no caso de edificações residenciais multifamiliares horizontais;

b) 60% (sessenta por cento) no caso de edificações residenciais multifamiliares verticais.

(4) I. Para fins de regularização fundiária, são dispensadas as exigências relativas à Taxa de Permeabilidade dos lotes regularizados, desde que atendidas as exigências estabelecidas no Artigo 56desta Lei.

II. Para fins de construção nova e ampliação, a Taxa de Permeabilidade será de 20%.

(5) I. Para fins de regularização fundiária, são dispensadas as exigências relativas à gabarito dos lotes regularizados.

II. Para fins de construção nova e ampliação, o gabarito permitido é o seguinte:

a) 2 (dois) pavimentos, quando a distância da edificação em relação ao eixo da via é menor que 3,00m (três metros);

b) 3 (três) pavimentos, quando a distância da edificação em relação ao eixo da via é acima de 3,00m (três metros) e menor que 5,00m (cinco metros);

c) 5 (cinco) pavimentos, quando a distância da edificação em relação ao eixo da via é acima de 5,00m (cinco metros);

(6) I. 3,2 (três vírgula dois), se o uso for destinado para fins de produção de HIS;

II. Variável, conforme a zona predominante no entorno da região onde se insere, exceto ZAP e ZAC.

(7) I. Taxa de Ocupação de 40% (quarenta por cento) em conjuntos residenciais verticais com 2 (dois) ou mais prédios, se o conjunto residencial não dispuser de vagas de estacionamento cobertas;

II. Taxa de Ocupação de 60% (sessenta por cento) em conjuntos residenciais verticais com 2 (dois) ou mais prédios, se o conjunto residencial dispuser de vagas de estacionamento cobertas;

III. Taxa de Ocupação de 80% (oitenta por cento), se o uso não for destinado para fins de produção de HIS.

ANEXO 8 - Práticas Sustentáveis para Coeficiente de Aproveitamento Adicional

ANEXO 8.1 – Coeficientes Adicionais a partir de Práticas Sustentáveis (CAPS)

COEFICIENTE ADIONAL A PARTIR DE PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS (CAPS)	
PRÁTICAS	**CAPS**
Aplicação de piso tátil em calçadas	0,1
Aplicação de sinalização tátil nas áreas de uso comum	
Área mínima de ventilação conforme ABNT NBR 15.575-4 (8% da área de piso)	
Bacia sanitária com caixa acoplada e mecanismo de duplo acionamento	
Controle de iluminação das áreas comuns externas por sensor ou temporizador	
Iluminação natural nas áreas coletivas de circulação ou escadas	
Local para coleta seletiva de resíduos domiciliares	
Plano de Gerenciamento de RCD	
Projeto Sustentável do Canteiro de Obras	
Rota acessível nas áreas de uso comum, nos termos da NBR-9050	
Sistema automático de acionamento das lâmpadas nas áreas comuns	
Ventilação cruzada em ambientes de permanência prolongada	
Área para bicicletário e vestiário	0,2
Calçadas verdes: arborização urbana e passeio permeável	
Destinação de área para acréscimo de largura de calçada	
Fachada ativa	
Infiltração de águas pluviais	
Instalação de barras de apoio para deficientes	
Medição Individualizada – Água	
Medição Individualizada – Gás	
Paisagismo	
Recuperação de áreas degradadas	
Acréscimo de taxa de permeabilidade	0,3
Aproveitamento de águas pluviais	
Áreas de lazer	
Banheiro acessível conforme NBR-9050	
Proteção de nascentes	
Sistema de aquecimento solar de água	
Isolamento acústico nos quartos	0,4
Manutenção e/ou melhoria de espaço público	
Oferta de vaga comercial por unidade	
Redução de taxa de ocupação	
Reuso de águas servidas domésticas	
Sistema de energia elétrica fotovoltaica	
Adoção de telhado verde	0,5
Instalação de elevador em edifícios multifamiliares com até 5 pavimentos	
Isolamento térmico nas fachadas de maior insolação	
Utilização integrada de fontes renováveis de energia (solar, fotovoltaica, etc.)	

ANEXO 8.2 – Forma de Verificação, Fiscalização e Aprovação para Fins de Habite-se

A adoção de práticas sustentáveis para utilização dos potenciais adicionais como incremento no coeficiente de aproveitamento deverá ser verificada quando da solicitação do habite-se pelo requerente. Neste caso, serão adotados os seguintes critérios de verificação de execução das práticas:

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

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

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

A verificação das práticas adotadas se dará através da utilização de um ou mais critérios, conforme o caso. No caso de não realização de quaisquer das práticas informadas na aprovação do projeto, será dado prazo ao requerente para correção da irregularidade, sob pena de aplicação de multa relativa ao não cumprimento das práticas informadas, cujo valor será calculado sobre o potencial incrementado ao coeficiente de aproveitamento, com multa de 5 (cinco) vezes o valor previsto inicialmente. O prazo para a correção da irregularidade será de até 90 (noventa) dias, definido pelo órgão municipal de planejamento e análise técnica.

ANEXO 9 - Tabela de afastamentos das edificações

<table>
<tr><th colspan="4">TABELA DE AFASTAMENTOS DAS EDIFICAÇÕES</th></tr>
<tr><th rowspan="3">Nº de Pavimentos</th><th colspan="3">Afastamentos (metros)</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Frontal</th><th colspan="2">Lateral e Fundos</th></tr>
<tr><th>C/abertura</th><th>s/abertura</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="11">3,00 (1)(2)(3)</td><td rowspan="4">1,50</td><td rowspan="2">0,00 (4)</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>3</td><td rowspan="3">1,00</td></tr>
<tr><td>4</td></tr>
<tr><td>5</td><td>1,60</td></tr>
<tr><td>6</td><td>1,90</td><td>1,30</td></tr>
<tr><td>7</td><td>2,20</td><td>1,40</td></tr>
<tr><td>8</td><td>2,60</td><td rowspan="4">1,50</td></tr>
<tr><td>9</td><td>2,90</td></tr>
<tr><td>10</td><td>3,20</td></tr>
<tr><td>Mais de 10</td><td>h/8 (5)</td></tr>
</table>

I. Em lotes de esquina, o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros) será definido em projeto, sendo que o segundo afastamento será de no mínimo 1,50m(um metro e cinquenta centímetros).

(1) II. Na Macrozona Urbana pode ser exigido afastamento frontal com valor superior a 3,00m (três metros), como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instaladana edificação.

III. É permitido o avanço de até 1,00m (um metro) sobre o afastamento frontal da fachada, no caso de varandas.

(2) I. Nas Zonas de Centralidade (ZC), as edificações poderão ser construídas no alinhamento, se o pavimento térreo for destinado ao uso comercial, incluídos os lotesde esquina.

(3) Devem ser observadas as exigências de Recuo de Alinhamento para alargamentoe/ou rua/avenida, conforme estabelecido nesta Lei.

(4) A altura máxima na divisa sem aberturas é de 9,0 m (nove metros), conforme condições estabelecidas no Art. 101 desta Lei. Quando a edificação não colar na divisa, o afastamento mínimo será de 1,00 metro.

(5) O parâmetro **"h"** corresponde à altura do edifício entre o nível do pavimento térreo até à laje do último pavimento, considerando o pé-direito de 2,80m (dois metros eoitenta centímetros) e espessura da laje de 0,15m (quinze centímetros).

ANEXO 10 - Localização admissível das atividades, segundo sua classificação

ZONAS E ADEs	VIAS		GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
ZOP, ZC-2, ZC-3, ZC-4, ZGI, ADE-2	Via Local		SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	Via Coletora	Largura < 15m	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	Via Arterial	Largura ≥ 15m	SIM	SIM	SIM	NÃO
ZAP e ZAC	Via Local		SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	Via Coletora	Largura < 15m	SIM	SIM*	NÃO	NÃO
	Via Arterial	Largura ≥ 15m	SIM	SIM*	SIM*	NÃO
ZC-1	Vias da Área Central		SIM	SIM*	SIM*	NÃO
ZIE			SIM	SIM*	SIM*	NÃO
ZEIS			SIM	NÃO*	NÃO	NÃO
ADE-1 e ADE-3			SIM	NÃO*	NÃO*	NÃO
MZR			SIM	SIM*	SIM*	NÃO*

Notas:

1. SIM* indica Grupo admitido na Zona ou Área de Diretrizes Especiais, com vedação de localização de atividades específicas, consideradas incompatíveis com as características da Zona ou Área de Diretrizes Especiais (vide Art. 121 desta Lei).

2. NÃO* indica Grupo impedido na Zona ou Área de Diretrizes Especias, com permissão de localização de atividades específicas consideradas compatíveis com as características da Zona ou Área de Diretrizes Especiais (vide Art. 121).

3. Não constam deste Anexo as Áreas de Diretrizes Especiais ADE-4 e ADE-5, por serem destinadas à implantação de infraestrutura viária.

ANEXO 11 - Vagas para Estacionamento

11.1- Vagas de Estacionamento e Pátio de Carga e Descarga

USO	TIPOLOGIA/ATIVIDADE	CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	PÁTIO DE CARGA E DESCARGA
Residencial Multifamiliar	Unidades c/ área ≤ 47m²	Todas as vias	Mínimo 1 vaga p/ cada 3 unidades	-
	Unidades c/ área > 47m² e ≤ 60m²		Mínimo 2 vagas p/ cada 3 unidades	
	Unidades c/ área > 60m² e ≤ 90m²		Mínimo 1 vaga por unidade	
	Unidades c/ área ≥ 90m²		Mínimo 2 vagas por unidade	
	Habitação de interesse social	Vias em ZEIS	1 vaga / cada 3 unidades habitacionais	
Não Residencial	Comércio Varejista	Via Local	1 vaga / cada 150 m² de área útil	P/ área útil ≥ 1.000 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Coletora	1 vaga / cada 100 m² de área útil	
		Via Arterial Municipal	1 vaga / cada 100 m² de área útil	P/ área útil ≥ 700 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Arterial Metropolitana		1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
	Serviços, Serviços de Uso Coletivo e Institucional	Via Local	1 vaga / cada 150 m² de área útil	-
		Via Coletora	1 vaga / cada 100 m² de área útil	
		Via Arterial Municipal	1 vaga / cada 100 m² de área útil	
		Via Arterial Metropolitana	1 vaga / cada 100 m² de área útil	
	Comércio Atacadista e Uso Industrial	Via Local	1 vaga / cada 500 m² de área útil	P/ área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Demais vias	1 vaga / cada 750 m² de área útil	1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação dos critérios estabelecidos na quarta e quinta coluna do quadro acima será convertida em mais uma vaga.
2. Os escritórios de empresas de Comércio Varejista, Atacadista e Indústria, quando isolados das atividades finalísticas das empresas, ficam sujeitos aos parâmetros definidos para a categoria de uso Serviço.
3. As atividades que se encaixarem em mais de um item deverão ser classificados no mais restritivo.

11.2 - Parâmetros para Atividades Atratoras de Veículos

USOS E ATIVIDADES URBANAS		PARÂMETROS		
		VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	PÁTIO DE CARGA E DESCARGA	ÁREA PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE
Minimercado, Mercearia, Armazém, Padaria, Hortifrutigranjeiros	Área útil entre 300 m² e 1.000 m²	1 vaga p/cada 75 m² de área útil	Para área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	-
	Área útil ≥ 1.000 m²	1 vaga p/cada 50 m² de área útil	1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	-
Depósito e Distribuidora	Área útil < 1.000 m²	1 vaga p/cada 250 m² de área útil	1 vaga	-
	Área útil ≥ 1.000 m² e < 5.000 m²	1 vaga p/cada 500 m² de área útil	1 vaga p/cada 1.500 m² de área útil	-
	Área útil ≥ 5.000 m²	1 vaga p/cada 750 m² de área útil	1 vaga p/cada 1.500 m² de área útil	-
Centro Comercial, Shopping Center, Hipermercado, Supermercado, Loja de Departamentos	Área útil < 2.000 m²	1 vaga p/cada 50 m² de área útil	Para área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
	Área útil ≥ 2.000 m²	1 vaga p/cada 25 m² de área útil	1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	
Academia de Ginástica e Quadra de Esportes	-	1 vaga p/cada 50 m² de área útil	-	-
Hotel e Apart-hotel	-	1 vaga p/cada 5 apartamentos + 1 vaga p/cada 20 m² de sala de Convenções	1 vaga se área útil < 3.000 m² e 2 vagas se área útil ≥ 3.000 m²	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Espaço para Feiras e Exposições e Parque de Diversão	Área útil ≥ 2.000 m²	1 vaga p/cada 100 m² de área útil	1 vaga se área útil < 3.000 m² e 2 vagas se área útil ≥ 3.000 m²	-
Estádio e Ginásio Poliesportivo	-	1 vaga p/cada 10 lugares	1 vaga	-
Arena de Rodeios	-	1 vaga p/cada 200 m² de área útil	1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	-
Ensino Infantil	Área útil entre 300 m² e 1.000 m²	1 vaga p/cada 200 m² de área útil	-	-
	Área útil ≥ 1.000 m²	1 vaga p/cada 150 m² de área útil	-	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Ensino Fundamental, Ensino Médio e Ensino Não Seriado	Área útil < 2.000 m²	1 vaga p/cada 100 m² de área útil	1 vaga	-
	Área útil ≥ 2.000 m²	1 vaga p/cada 75 m² de área útil	1 vaga	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Ensino Superior	Área útil entre 300 m² e 1.000 m²	1 vaga p/cada 75 m² de área útil	1 vaga	-
	Área útil ≥ 1.000 m²	1 vaga p/cada 50 m² de área útil	1 vaga	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Hospital e Maternidade	-	1 vaga p/cada 2 leitos	1 vaga se área útil < 6.000 m² e 2 vagas se área útil ≥ 6.000 m²	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 7 metros cada, se em paralelo

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação dos critérios estabelecidos na terceira e quarta coluna do quadro acima será convertida em mais uma vaga.



ANEXO 12 – Penalidades por Infração

12.1– Penalidades por Infrações às Normas de Parcelamento do Solo

INFRATOR	ITEM	INFRAÇÃO	NOTIFICAÇÃO/PENALIDADE	MULTA (R$)	OUTRAS
Proprietário	**1**	**Execução de obras de implantação de parcelamento sem aprovação**	**Paralisar imediatamente as obras para regularização em até 7 dias**		
	1.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	6 UPFCF/m² da gleba	-
	1.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	10 UPFCF/m² da gleba	Embargo
	1.3	Descumprimento do embargo	Interdição e apreensão	1/10 da primeira multa por dia	-
Proprietário e/ou RT de execução de obra	**2**	**Implantação de parcelamento em desacordo com os projetos aprovados**	**Corrigir as irregularidades cometidas no prazo máximo de 30 dias**		
	2.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	8 UPFCF/m² da gleba	-
	2.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	12 UPFCF/m² da gleba	Embargo
	2.3	Descumprimento do embargo	Interdição e apreensão	1/10 da primeira multa por dia	-

12.2- Penalidades por Infrações às Normas de Uso do Solo

INFRATOR	ITEM	INFRAÇÃO	NOTIFICAÇÃO/PENALIDADE	MULTA (R$)	OUTRAS
Proprietário	**1**	**Funcionamento de atividade sem o Alvará de Localização e Funcionamento**	**Providenciar a obtenção do Alvará no prazo máximo de 15 dias**		
	1.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	150 UPFCF	Interdição e apreensão (*)
	1.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	250 UPFCF	Interdição e apreensão (*)
	1.3	Descumprimento da interdição do estabelecimento	Interdição e apreensão	30 UPFCF / dia	-
Proprietário e/ou RT	**2**	**Funcionamento de atividade em desacordo com o Alvará de Localização e Funcionamento**	**Providenciar a obtenção do Alvará para a atividade efetivamente exercida, ou adequar a atividade existente, no prazo máximo de 15 dias**		
	2.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	150 UPFCF	Interdição e apreensão (*)

de execução de obra	2.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	250 UPFCF	Interdição e apreensão (**)
	2.3	Descumprimento da interdição do estabelecimento	Interdição e apreensão	30 UPFCF / dia	-

12.3– Penalidades por Infrações a Parâmetros de Ocupação do Solo

INFRATOR	ITEM	INFRAÇÃO	NOTIFICAÇÃO/PENALIDADE	MULTA (R$)	OUTRAS
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**1**	**Ocupação de área non aedificandi ou de área pública**	**Demolir a área irregularmente construída no prazo máximo de 30 dias**		
	1.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	100 UPFCF/m² construído na áreanon aedificandi ou área pública	-
	1.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² construído na áreanon aedificandi ou área pública	Embargo e demolição
	1.3	Descumprimento do embargo	Apreensão e demolição	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**2**	**Construção com área de terreno impermeabilizada excessiva em relação à Taxa de Permeabilidade**	**Executar as obras necessárias ao cumprimento da TP no prazo máximo de 30 dias**		
	2.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	30 UPFCF/m² construído irregularmente	-
	2.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² construído na áreanon aedificandi ou área pública	Embargo e demolição
	2.3	Descumprimento do embargo	Apreensão e demolição	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**3**	**Acréscimo irregular da área construída em relação ao potencial construtivo**	**Demolir a área irregularmente construída no prazo máximo de 30 dias**		
	3.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	60 UPFCF/m² excedente	-
	3.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² excedente	Embargo e demolição
	3.3	Descumprimento do embargo	Apreensão e demolição	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**4**	**Ocupação irregular de área do afastamento mínimo obrigatório frontal, lateral ou de fundo**	**Demolir a área irregularmente construída no prazo máximo de 30 dias**		
	4.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	40 UPFCF/m² irregular de pavimento	-
	4.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² irregular de pavimento	Embargo e demolição
	4.3	Descumprimento do embargo	Apreensão e demolição	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da	**5**	**Construção acima da altura máxima na divisa**	**Demolir a área irregularmente construída no prazo máximo de 30 dias**		
	5.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	40 UPFCF/m² de área de parede acima da altura permitida na divisa	-

obra ou Proprietário de obra sem RT	5.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² de área de parede acima da altura permitida na divisa	Embargo e demolição
	5.3	Descumprimento do embargo	Apreensão e demolição	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**6**	**Número de vagas para veículos inferior ao exigido**	**Adequação da obra para garantir o número mínimo de vagas, no prazo máximo de 30 dias**		
	6.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	500 UPFCF por vaga não atendida	-
	6.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Multa	Aplicar a LTVE estabelecida no Artigo 92 desta Lei.	Embargo
	6.3	Descumprimento do embargo	Apreensão	Aplicar a LTVE estabelecida no Artigo 92 desta Lei, com adicionalde 100%	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**7**	**Descumprimento da Taxa de Ocupação (TO)**	**Demolir a área irregularmente construída no prazo máximo de 30 dias**		
	7.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	150 UPFCF/m² por m² irregular em relação à TO	-
	7.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² por m² irregular em relação à TO	Embargo e demolição
	7.3	Descumprimento do embargo	Apreensão e demolição	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**8**	**Inexistência do pilotis obrigatório**	**Corrigir as irregularidade cometida no prazo máximo de 30 dias**		
	8.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	70 UPFCF/m² por m² irregular	-
	8.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² por m² irregular	Embargo
	8.3	Descumprimento do embargo	Apreensão	1/10 da primeira multa por dia	-
RT de execução da obra ou Proprietário de obra sem RT	**9**	**Descumprimento a outros parâmetros de ocupação do solo não mencionados anteriormente**	**Corrigir as irregularidade cometida no prazo máximo de 30 dias**		
	9.1	Persistência da irregularidade objeto da notificação	Multa	150 UPFCF/m² por m² irregular	-
	9.2	Persistência da irregularidade após 30 dias contados da autuação	Repetir a primeira multa	500 UPFCF/m² por m² irregular	Embargo
	9.3	Descumprimento do embargo	Apreensão	1/10 da primeira multa por dia	-

(*) No caso de atividade poluente, a aplicação da primeira multa poderá ser cumulativa com a interdição e/ou apreensão da fonte poluidora. Para as atividades que representem risco iminente à vida ou à segurança de pessoas, a interdição e/ou apreensão poderá ocorrer a qualquer momento após a verificação da infração.
(**) Persistindo a irregularidade após 30 dias da autuação, a interdição será acompanhada da cassação do Alvará de Localização e Funcionamento.