CÂMARA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

SUMÁRIO - LEI 7.166

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....1
TÍTULO II - DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO, A OCUPAÇÃO E O USO DO SOLO.....2
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS.....2
Seção I - Disposições Gerais.....2
Seção II - Do Loteamento.....5
Seção III - Do Desmembramento.....15
Seção IV - Do condomínio de lotes.....16
Seção V - Da modificação do parcelamento.....17
Seção VI - Do licenciamento dos empreendimentos de parcelamento do solo.....18
CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....29
Seção I - Das Disposições Gerais.....29
Seção II - Dos critérios de aplicação da taxa de permeabilidade.....29
Seção III - Dos critérios de aplicação da taxa de ocupação.....30
Seção IV - Da cota de terreno por unidade residencial.....31
Seção V - Dos afastamentos frontal, laterais e de fundo.....31
Seção VI - Das áreas de estacionamento.....33
CAPÍTULO III - DOS USOS.....35
Seção I - Das disposições gerais.....35
Seção II - Da classificação e da localização dos usos.....36
Seção III - Dos usos desconformes.....37
Seção IV - Do funcionamento de usos não residenciais em imóveis residenciais.....39
Seção V - Da alteração de uso de imóveis residenciais.....40
CAPÍTULO IV - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO.....41
TÍTULO III - DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA.....44
CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO.....44
TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....47
ANEXOS.....50
ANEXO I - CONCEITOS E TERMOS TÉCNICOS.....50
ANEXO II - QUADRO DE PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS.....53
ANEXO III - COTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL.....55
ANEXO IV - EXIGÊNCIA POR TIPO DE USO.....56

LEI N° 7.166, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2023.

INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° Esta Lei tem por objetivo estabelecer as normas e as condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Varginha, em atendimento ao comando contido no art 231, § 2°, I do Plano Diretor do Município de Varginha.

Art. 2° As normas contidas nesta Lei são complementares às normas relativas ao ordenamento territorial e aos instrumentos de política urbana, previstas respectivamente nos Títulos III e IV da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e com elas devem ser compatíveis.

Art. 3° São bases fundamentais desta Lei as normas expressas na Constituição Federal de 1988, na Lei Orgânica do Município de Varginha, na Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações posteriores (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), na Lei 10.406/2002 - Código Civil, no Plano Diretor do Município de Varginha e nas legislações ambientais federal, estadual e municipal.

Art. 4° Para efeito de aplicação desta Lei, são adotados os conceitos de termos técnicos contidos no Anexo I.

TÍTULO II – DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO, A OCUPAÇÃO E O USO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Seção I – Disposições Gerais

Art. 5° O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante as modalidades de loteamento ou de desmembramento.

§ 1° Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento daquelas existentes.

§ 2° Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3° Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei, excetuados aqueles aprovados conforme legislação anterior.

§ 4° A infraestrutura básica dos parcelamentos do solo para fins urbanos é constituída pelos seguintes equipamentos urbanos:

I. Vias de circulação dotadas de pavimentação e meio-fio;

II. Escoamento das águas pluviais;
III. Iluminação pública;
IV. Abastecimento de água potável;
V. Esgotamento sanitário;
VI. Energia elétrica pública e domiciliar.

§ 5° O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, conforme disciplinado na Seção IV deste Capítulo.

§ 6° É obrigação do empreendedor a instalação de toda a infraestrutura básica do parcelamento de solo para fins urbanos, de acordo com diretrizes municipais emitidas pelo

órgão competente, nos termos disciplinados por esta Lei.

Art. 6° O parcelamento do solo para fins urbanos têm os seguintes objetivos:

I. evitar o adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários;

II. Evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias;

III. Possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer, acesso a serviços públicos e circulação no espaço urbano;

IV. Promover e assegurar a reserva de espaços necessários, em localizações adequadas, destinada ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

VI. Promover, estimular, ordenar e orientar o desenvolvimento urbano.

Art. 7° Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas:

I. Que sejam localizadas no interior dos perímetros urbanos do Município de Varginha, delimitados no Anexo VII - Mapa do Perímetro Urbano e Descrição do Perímetro Urbano - do Plano Diretor do Município de Varginha;

II. Que tenham passado pelo procedimento administrativo de descaracterização da destinação de uso rural para fins urbanos junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), nos termos do art.53 da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1° Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, inclusive para implantação de empreendimentos denominados como chacreamentos, sítios de recreio e similares, os quais, por terem destinação considerada urbana e não rural, devem se localizar no perímetro urbano e seguir todas as exigências e procedimentos relativos ao parcelamento do solo para fins urbanos previstos na Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no Plano Diretor do Município de Varginha e nesta Lei.

§ 2° A implantação dos empreendimentos a que se refere o § 1° deste artigo somente é admitida nas Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC), previstas na Seção XII do Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha.

§ 3° O Poder Público Municipal deverá realizar a fiscalização da zona rural com vistas a coibir a implantação irregular dos empreendimentos a que se refere o § 1°

deste artigo fora do perímetro urbano, devendo-se aplicar as sanções administrativas cabíveis nos termos regulados por esta Lei.

Art. 8° Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

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

III. em terreno com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI. Em áreas de preservação permanente, conforme determinações definidas nos artigos 4°, 5° e 6° da Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal);

VII. Em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I, conforme classificação do IGAM, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art 1° e no inciso VI do art. 4° da Lei Estadual n° 10.793 de 02 de julho de 1992;

VIII. Em áreas totais ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem que o órgão ambiental competente tenha autorizado a supressão;

IX. Em áreas ambientalmente protegidas, criadas pela União, Estado de Minas Gerais ou pelo Município de Varginha, onde o grau de proteção impeça o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme determinações das Políticas Federal, Estadual e Municipal do Meio Ambiente.

Art. 9° O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico, elaborado às custas do interessado e emitido por responsável técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 10. Quando for possível a correção das situações previstas nos incisos I, II, IV e V do art. 8° desta Lei, o parcelamento do solo somente será admitido mediante laudo técnico, elaborado às custas do interessado e emitido por responsável técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que ateste as condições de saúde e segurança para a implantação do empreendimento.

Art. 11. A área a ser parcelada não poderá sofrer alterações no seu aspecto físico-ambiental, devendo-se respeitar sua cota natural e não ser realizada raspagem predatória do solo até a aprovação do projeto de parcelamento.

Art. 12. Os parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo, referentes à área mínima dos lotes, testada mínima e extensão máxima de cada lado da quadra estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e sintetizados em seu Anexo XI - Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

Seção II - Do Loteamento

Subseção I - Dos requisitos urbanísticos

Art. 13. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de parte da gleba para as seguintes finalidades:

I. Implantação de espaços livres de uso público;

II. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III. Implantação do sistema viário.

§ 1° Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e similares.

§ 2° Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos, destinados a abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3° Considera-se também equipamentos urbanos os equipamentos públicos necessários à implementação da política municipal de gestão integrada de resíduos sólidos.

§ 4° Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 5° Sistema viário são as vias públicas necessárias ao tráfego de veículos e de pedestres.

§ 6° Os percentuais de destinação de áreas públicas estão definidos no quadro contido no Anexo II desta Lei.

§ 7° Para efeito do cálculo das áreas a serem transferidas, deve ser considerada a totalidade da área.

Art. 14. Para efeito de cálculo do percentual de área para os espaços livres de uso público podem ser adotados os seguintes critérios:

I. Até 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres de uso público podem estar localizadas em áreas de preservação permanente (APP), caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, e desde que a área de preservação permanente corresponda a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total do parcelamento;

II. As áreas de reserva legal, devidamente averbadas, nos termos das exigências dos órgãos ambientais competentes, poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público, mantidas as exigências feitas quando da averbação das citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação.

Art. 15. Nas áreas destinadas aos espaços livres de uso público são permitidos apenas equipamentos de apoio às atividades de lazer.

Parágrafo único. as áreas destinadas aos espaços de uso público deverão ser entregues com calçadas construídas.

Art. 16. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem:

I. Ser preferencialmente áreas contínuas, com a maior face do perímetro voltada para via ou logradouro público, excluindo-se via de pedestres, sendo considerável, no mínimo, 10 m (dez metros) lineares;

II. Ser entregues com calçadas construídas.

Art. 17. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público devem estar situadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade do terreno natural inferior ou igual a 15% (quinze por cento).

§ 1° A critério do Município, podem ser admitidas áreas de maior declividade, desde que sejam executadas às expensas do loteador as obras de terraplenagem, drenagem e contenção de taludes que atendam às necessidades de implantação dos equipamentos, observado o disposto no art. 8°, III, e art. 9° desta Lei.

§ 2° A critério do Município, poderá ser

dispensada a declividade máxima de 15% (quinze por cento) em áreas de sua escolha, destinadas a espaços livres de uso público, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, comprovado mediante parecer técnico expedido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, quando a mencionada dispensa se destinar a atender erosão de terras ou a proteger, restaurar ou implantar sítios de excepcional beleza, valor cultural, científico ou ambiental.

Art. 18. As diretrizes para o sistema viário, a classificação das vias públicas e os parâmetros relativos às suas características geométricas estão definidos no art. 67 e Anexo II - Quadro de Características Geométricas das Vias - do Plano Diretor do Município de Varginha, devendo ser observados na emissão das diretrizes municipais para a elaboração de projeto de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Sempre que for aprovado projeto de parcelamento do solo, deverá ser estabelecida a classificação das suas vias, de forma a garantir hierarquia e continuidade do sistema viário, bem como a articulação das vias arteriais e coletoras com as demais que integram o sistema viário municipal.

Art. 19. O sistema viário do loteamento deverá atender ainda aos seguintes requisitos:

I. As quadras que compõem o parcelamento devem ser separadas por, no mínimo, uma via local;

II. A extensão máxima das vias em "cul-de-sac" (vias sem saída) somada à da praça de retorno é de 100 m (cem metros), devendo aplicar o diâmetro mínimo da praça de retorno previsto no Anexo II - Quadro de Características Geométricas das Vias - do Plano Diretor do Município de Varginha;

III. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, são obrigatórias as obras para contenção dos taludes, cuja declividade máxima será de 45 graus, sendo que os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados igualmente às expensas do loteador.

Art. 20. A localização e a distribuição por destinação das áreas para equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e as vias principais serão determinadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA.

Art. 21. Os loteamentos devem atender ainda aos seguintes requisitos para terem seus projetos aprovados, conforme art. 171 do Plano Diretor:

I. Prever a reserva das áreas necessárias à implantação das vias previstas nos Anexos I - Mapa da

Estrutura Viária - e II - Quadro de Características Geométricas das Vias do Plano Diretor e no Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II. Ser interligado à malha viária existente, sendo necessário, para que seja viável, acesso por via oficial existente;

III. Seguir a classificação viária definida no Anexo II - Quadro de Características Geométricas das Vias - do Plano Diretor;

IV. Ter seu sistema viário completamente ligado à malha urbana contigua, sendo de responsabilidade do loteador as reformas viárias que se fizerem necessárias para esse fim;

V. Ser interligados à rede de drenagem existente, sendo necessário para sua aprovação atestado de viabilidade por parte do órgão municipal competente;

VI. Ter projeto urbanístico que contemple soluções que atendam os critérios mínimos necessários para a drenagem satisfatória no interior do loteamento e atender a medidas mitigadoras quando for comprovado o sobrecarregamento da rede existente no entorno imediato;

VII. Criar, em terrenos cuja declividade exija uma rede de esgotamento sanitário na divisa com lotes jusantes, servidão para passagem e rede de esgotamento sanitário no lote montante;

VIII. Ser interligado às redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário existentes, sendo necessário para sua aprovação atestado de viabilidade por parte da concessionária;

IX.
Ter projeto urbanístico que contemple soluções que atendam os critérios mínimos necessários para o abastecimento de água e para o esgotamento sanitário no interior do loteamento e atender medidas mitigadoras quando for comprovado o sobrecarregamento da rede existente no entorno imediato.

Subseção II - Do loteamento de acesso controlado

Art. 22. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1° do art. 5° desta Lei, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Chefe do Executivo, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do § 8° do art. 2° da Lei Federal n° 6.766/1979, incluído pela Lei Federal n° 13.465/2017.

§ 1° Fica autorizado o cercamento do loteamento de acesso controlado, observados os requisitos previstos nesta Subseção.

§ 2° Como se trata de modalidade de

loteamento, são aplicáveis ao loteamento de acesso controlado todas os requisitos e procedimentos aplicáveis aos loteamentos.

Art. 23. São requisitos para a aprovação de acesso controlado em loteamento:

I. Comprovação de que o controle de acesso não prejudicará a circulação na região, mediante parecer técnico conjunto elaborado pelos órgãos municipais competentes pelo licenciamento urbanístico e pela mobilidade urbana, observado o disposto no art. 25 desta Lei;

II. Localização das áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários fora do perímetro do acesso controlado;

III. Permissão de uso das áreas públicas localizadas no interior do perímetro do acesso controlado, outorgada com base nos arts. 140, III, e 141, § 1° e § 2°, da Lei Orgânica do Município de Varginha, e observado o disposto no art. 26;

IV. Formalização de Termo Administrativo de Permissão Especial de Uso, em que constará as condições de utilização das áreas púbicas e as obrigações decorrentes, observado o disposto nos arts. 25 e 26 desta Lei.

§ 1° A permissão de uso de que trata o inciso II será outorgada e o termo administrativo de que trata o inciso III será formalizado por entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro do acesso controlado, a qual deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição da responsabilidade pela administração das áreas internas.

§ 2° No caso de implantação de acesso controlado em loteamento já existente, deve-se atender ainda aos seguintes requisitos:

I. Anuência de todos os proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do acesso controlado, por meio de compromisso escrito de cada proprietário, passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembleia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por todos os proprietários em loteamentos que ainda não possuam controle de acesso;

II. Anuência da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do acesso controlado, por meio de compromisso escrito de cada proprietário, passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembleia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta pela maioria dos proprietários em loteamentos que já possuam controle de acesso antes da vigência desta lei.

§ 3° A implantação de acesso controlado em loteamento cuja área de cercamento tenha a partir de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) depende da aprovação do CONCIDADE.

Art. 24. O parecer técnico de que se trata o inciso I do art. 23 desta Lei, para concluir pelo deferimento do pedido de implantação do controle de acesso, deverá demonstrar o preenchimento dos seguintes requisitos:

I. As vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

II. Não existam no perímetro do acesso controlado vias classificadas como de ligação regional, arteriais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente;

III. Não prejudique a implantação da estrutura viária principal proposta no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 1° A exigência contida no inciso II poderá ser dispensada, desde que a via do sistema viário a ser fechada não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro ou bairros interligados ao loteamento objeto da implantação do acesso controlado, demonstrando-se a desnecessidade da via para atendimento dos bairros interligados.

§ 2° Considerando os impactos no sistema viário e na circulação, pode ser definido como condição de aprovação do pedido, que o perímetro em que se pretende implantar o controle de acesso seja seccionado, devendo a via ou vias correspondentes estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser objeto do controle de acesso.

§ 3° Pode-se exigir outros acessos, além do solicitado pela permissionária, para garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

§ 4° Em caso de novo loteamento ou já existentes em fase de regularização, o parecer técnico será expedido no momento da avaliação do projeto de loteamento prevista na Seção VI, Subseção III, deste Capítulo.

§ 5° Para a concessão da permissão de uso a que se refere o caput deste artigo 25, o interessado se obrigará a custear, em caráter exclusivo, todas as despesas com a manutenção e limpeza da infraestrutura urbana interna, tais como: asfalto, esgotamento sanitário, fornecimento de água, etc.

Art. 25. A permissão de uso a que se refere o inciso III do art. 23 será outorgada mediante decreto por tempo indeterminado e em caráter não oneroso, podendo ser revogada a

qualquer momento pelo Executivo Municipal em caso de descumprimento das condições e obrigações fixadas para sua outorga ou quando o interesse público assim o exigir, sem implicar em ressarcimento.

§ 1° As vias objeto da permissão de uso poderão ser dotadas de portaria ou guarita para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2° A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

§ 3° Regulamento do Poder Executivo estabelecerá os critérios para o cálculo do preço público relativo à permissão de uso de caráter oneroso prevista neste artigo.

Art. 26. A permissão de uso dos bens públicos será regulada por termo administrativo de permissão especial de uso, cuja minuta deve compor o decreto de outorga, do qual constará:

I. A identificação dos bens públicos objeto da permissão de uso;

II. A obrigação de arcar com todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da permissão de uso, principalmente:

a. A manutenção e conservação das vias públicas, incluindo-se a pavimentação e a sinalização de trânsito e de endereçamento;

b. A manutenção das áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público;

c. A manutenção e conservação do sistema de drenagem para o escoamento das águas pluviais;

d. A limpeza das vias públicas e coleta dos resíduos sólidos domiciliares, que deverá ser depositado na parte externa do perímetro de acesso controlado, em local indicado pelo prestador dos serviços públicos de coleta desse tipo de resíduo;

e. Os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização previamente licenciados pelo órgão municipal competente;

III. A garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população, bem como daqueles responsáveis pela fiscalização do cumprimento das condições e obrigações relativas à permissão de uso;

IV. A garantia do direito de ir e vir, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

V. O valor mensal do preço público a ser pago pela permissionária em contrapartida à outorga da permissão de uso, a forma de pagamento e os valores de multa, juros e correção monetária decorrentes de atraso no pagamento.

Parágrafo único. As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia mantêm-se sob a gestão das concessionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos acerca da prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

Art. 27. A instalação de portarias, guaritas, sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico, bem como implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso do loteamento são de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários de imóveis.

§ 1° Considera-se cercamento delimitação do perímetro de acesso controlado do loteamento mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas.

§ 2° O cercamento deve atender os seguintes parâmetros:

I. Altura máxima de 3,50 m (três virgula cinquenta metros);

II. Permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), onde o cercamento proposto confrontar com área pública interna ao loteamento;

III. Tratamento paisagístico do cercamento, quando este confrontar com limite de lotes;

IV. Tratamento paisagístico da área pública lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos de muros e outros tipos de cercamento.

§ 3° Considera-se permeabilidade visual a somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente, sendo considerados 100% (cem por cento) permeáveis visualmente os alambrados e vãos em materiais transparentes.

§ 4° Em Áreas de Preservação Permanente - APP, é permitida somente a utilização de cercas ou grades.

§ 5° Excetua-se do disposto do inciso I do § 2° deste artigo, os casos onde o perímetro de cercamento coincidir com a vedação externa de edificação, passando a altura máxima a ser

definida pela legislação de uso e ocupação do solo.

§ 6° O tratamento paisagístico de que tratam os incisos III e IV do § 2° deste artigo pode ser substituído, a critério do órgão de gestão do planejamento urbano e territorial, por solução que qualifique o espaço público e amenize o impacto do cercamento na paisagem.

§ 7° É vedado ao permissionário:

I. Fixar meio de propaganda no cercamento;

II. Utilizar dispositivos que causem danos à cidadãos ou ao seu patrimônio em altura inferior a 2,30 m (dois vírgula trinta metros).

Art. 28. Edificações para uso comum dos moradores e/ou funcionários, tais como sede de clube, sanitários, zeladoria, vestiários e piscinas deverão ser construídas em áreas privadas, ficando vedado o uso da área verde para tal fim, bem como de qualquer outra área pública, exceto aquelas cedidas por permissão de uso conforme previsto no art. 25.

Art. 29. No caso de novo loteamento em que se pretenda implantar o acesso controlado, devem ser observados os seguintes procedimentos no âmbito do processo administrativo de aprovação do loteamento disciplinado na Seção VI deste Capítulo:

I. Especificar a intenção da implantação do acesso controlado no pedido de diretrizes;

II. Apresentar junto ao requerimento de aprovação de projeto de parcelamento do solo previsto na Seção VI deste Capítulo, o seguinte:

a. projeto de parcelamento e memorial descritivo incluindo a delimitação das áreas públicas pleiteadas para acesso controlado; a indicação dos lotes afetados, a delimitação do perímetro e a indicação dos pontos de controle de acesso;

b. projeto paisagístico assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, com indicação do tratamento do cercamento e da sua área pública contígua;

c. projeto arquitetônico da portaria ou guarita e dos pontos de controle de acesso, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente registrada.

Art. 30. No caso de loteamento já existente em que se pretenda implantar o acesso controlado, a solicitação deverá ser apresentada pela entidade representativa dos proprietários dos imóveis, mediante requerimento assinado por seu

representante legal contendo:

I. Documentação de identificação do solicitante:

a. Cópia dos atos constitutivos da entidade pleiteante, devidamente registrados e atualizados e do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;

b. Cópias da Carteira de Identidade, ou outro documento legal de identificação com foto, e do Cadastro de Pessoa Física - CPF, do representante legal;

c. Ata da assembleia de eleição ou designação do representante legal.

II. planta geral georreferenciada, em duas vias, do loteamento registrado em cartório, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, contendo:

a. A delimitação das áreas públicas pleiteadas para acesso controlado;

b. Indicação dos lotes afetados pela autorização;

c. A delimitação do perímetro e a indicação dos pontos de controle de acesso.

III. projeto paisagístico, em duas vias, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, com indicação do tratamento do cercamento e da sua área pública contígua;

IV. projeto arquitetônico, em duas vias, da portaria ou guarita e dos pontos de controle de acesso, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente registrado;

V. documentação que comprove a anuência de todos os proprietários nos termos previstos no art. 23, § 2°, I desta Lei.

Art. 31. A formalização da permissão de uso das áreas públicas deve observar os seguintes procedimentos:

I. Apresentação da solicitação de implantação do controle de acesso, conforme previsto no art. 29, no caso de novo loteamento, ou no art. 30, no caso de loteamento já existente;

II. Emissão do parecer técnico a que se refere o art. 24 desta Lei, com conclusão pelo deferimento do pedido de implantação do controle de acesso;

III. Aprovação pelo Município do acesso controlado no loteamento, conforme previsto no art. 29, no caso de novo loteamento, ou no art. 30, no caso de loteamento já existente;

IV. Publicação do decreto de outorga da

permissão de uso;

V. Celebração do termo administrativo de permissão de uso;

VI. Registro da permissão de uso junto ao Cartório de Registro de Imóveis na matrícula de registro do loteamento ou em todas as matrículas já individualizadas.

Art. 32. O Executivo Municipal pode, a qualquer tempo:

I. Revisar as condições da permissão ou revogá-la, determinando a perda do caráter de loteamento de acesso controlado, em virtude de interesse público superveniente decorrente de:

a. Intervenções urbanísticas, de sistema viário ou de mobilidade urbana;

b. Alterações legislativas relativas ao planejamento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade e acessibilidade;

II. Revogar a permissão de uso e determinar a perda do caráter de loteamento de acesso controlado na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos objeto da permissão pela entidade representativa dos proprietários.

Parágrafo único. A remoção das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outras, serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Seção III – Do Desmembramento

Art. 33. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber e não contrariar as disposições desta Seção, os requisitos urbanísticos para o loteamento previstos na Seção I deste Capítulo.

Art. 34. Todos os lotes resultantes dos desmembramentos devem ter acesso direto a uma via pública veicular existente com infraestrutura completa.

Art. 35. Os desmembramentos de glebas com área superior a 6.000m² (seis mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

Parágrafo único. A área doada deverá possuir testada mínima conforme previsto no zoneamento local.

Art. 36. É vedado o desmembramento de gleba que resulte na desconformidade da edificação pré-existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei.

Seção IV – Do condomínio de lotes

Art. 37. As quadras derivadas da aprovação de projeto de loteamento ou desmembramento de gleba de acordo com as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e desta Lei, podem ser organizados sob a forma de condomínio, mediante a modalidade de propriedade condominial denominada condomínio de lotes, instituída pelo art. 1358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), incluído pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Os lotes produzidos em aplicação do disposto neste artigo terão, nos termos do § 7 o do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979, a forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes e não de imóvel autônomo.

§ 2º O condomínio de lotes deve ser constituído na porção de terreno privada, resultante do loteamento ou do desmembramento, sendo que, nos termos do art. 1358A do Código Civil, poderá haver partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, tais como vias de circulação interna, jardins e áreas de lazer.

Art. 38. São requisitos para a aprovação do condomínio de lotes:

I. Área máxima, relativa ao perímetro do condomínio, de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);

II. Não prejudicar ou obstaculizar a continuidade do sistema viário e a implantação da estrutura viária projetada, conforme diretrizes previstas no Plano Diretor e proposições contidas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 39. Fica a cargo do empreendedor a implantação de toda a infraestrutura urbana, bem como, se cabível, a transferência ao Município de áreas destinadas à implantação de sistema viário, espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e coletivos, de acordo com os requisitos urbanísticos fixados nas Seções I, II e II deste Capítulo.

Art. 40. A instalação de portarias, guaritas, sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico,

bem como implantação e manutenção de cercamento e controle de acesso ao condomínio de lotes são de inteira responsabilidade do empreendedor e, posteriormente, do condomínio.

Parágrafo único. A implantação do cercamento deve atender aos parâmetros e exigências previstos nos parágrafos do art. 27 desta Lei.

Art. 41. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, nos termos previstos no §4°, do art. 4° da Lei Federal n° 6.766/1979, incluído pela Lei n° 13.465/2017.

Seção V – Da modificação do parcelamento

Art. 42. Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, que pode ocorrer mediante as seguintes modalidades:

Desdobro: fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado para formação de novos lotes;

Remembramento: união de dois ou mais lotes para formação de um novo lote.

Art. 43. Não é permitida a modificação de parcelamento:

I. Que resultar em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei, a não ser nos seguintes casos:

a. Regularização de situação existente de fato e de direito comprovada por documentação anterior à aprovação desta Lei;

b. Redução de desconformidades em relação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei;

c. Impossibilidade física ou geomorfológica.

II. Que resultar na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo

estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei.

Seção VI – Do licenciamento dos empreendimentos de parcelamento do solo

Subseção I – Das disposições gerais

Art. 44. Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos e suas respectivas modificações deverão ser aprovados pelo Poder Executivo do Município de Varginha.

Art. 45. O processo administrativo de aprovação de loteamentos possui as seguintes 4 (quatro) etapas, todas requeridas pelo interessado ao órgão do Executivo Municipal responsável pelo planejamento e regulação urbana:

I. Consulta sobre a possibilidade de parcelamento do solo;

II. Solicitação de diretrizes urbanísticas;

III. Apresentação de anteprojeto de parcelamento do solo;

IV. Apresentação do projeto executivo de parcelamento do solo com as correções apontadas pelo Poder Público na terceira etapa.

Art. 46. Os processos administrativos de aprovação de desmembramentos ou de modificação de parcelamentos envolvem somente a etapa prevista no inciso IV do artigo anterior.

Art. 47. A avaliação técnica quanto ao cumprimento dos requisitos urbanísticos e demais exigências relativas aos projetos de parcelamento do solo será realizada por uma Comissão Intersetorial composta por servidores do Executivo Municipal.

Art. 48. O Executivo Municipal definirá qual o órgão responsável por acompanhar a execução das obras de implantação dos projetos de parcelamentos, assim como a periodicidade da fiscalização.

Art. 49. A fixação das diretrizes para o projeto de loteamento será precedida de consulta ao Executivo Municipal, pelo interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos no local pretendido, que deve ser instruída com os seguintes documentos:

I. Título de propriedade do imóvel

atualizado e registrado no Cartório competente;

II. Número da inscrição imobiliária urbana;

III. Levantamento georreferenciado com a situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

Parágrafo único. A resposta à consulta terá validade por 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua expedição, não sendo possível renovação.

Art. 50. Caso a consulta sobre a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos no local pretendido obtenha resposta positiva, o interessado deverá apresentar pedido de emissão de diretrizes urbanísticas, instruído com os seguintes documentos em escala compatível:

I. Planta de situação da gleba, delimitada em planta oficial do Município, que permita sua perfeita localização, com a indicação de todos as divisas e confrontantes;

II. Documentação expedida pelo órgão municipal de meio ambiente, indicando a existência ou não de áreas protegidas ou a serem preservadas;

III. Levantamento topográfico planialtimétrico da área contendo:

a) Dimensões da área;

b) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

c) Curvas de nível de metro em metro;

d) Marcação diferenciada das áreas com declividade de 0 a 20%, 20 a 30%, 30 a 47% e acima de 47%;

e) Indicação e delimitação de recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas, de várzeas, alagadiças ou sujeitas a inundações;

f) Indicação e delimitação de monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas e isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores, áreas de preservação ambiental, afloramentos rochosos e das construções existentes;

g) Indicação de arruamentos contíguos, numa distância de 50 m (cinquenta metros) em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

h) Indicação de construções e servidões existentes na gleba;

i) Existência de ferrovias, rodovias, torres de comunicação ou linhas de energia elétrica com seus trajetos e áreas não edificáveis;

j) Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

IV. Sondagem de solo, quando necessário;

V. Memorial descritivo com a caracterização do loteamento, incluído o tipo de uso predominante pretendido.

Art. 51. As diretrizes urbanísticas conterão a indicação dos seguintes itens nas plantas apresentadas pelo interessado:

I. Traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do parcelamento, com indicação da necessidade de continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias, conforme Plano Diretor e Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público;

III. As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, as faixas não edificáveis e as áreas de preservação permanente (APP);

IV. Zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis;

V. Outras exigências que vierem a ser necessárias para o atendimento de todos os requisitos urbanísticos previstos nas Seções I e II deste Capítulo.

Parágrafo único. Quando da existência de construções na gleba a ser loteada, sua demolição deverá ser previamente avaliada e autorizada pelo Executivo Municipal, em função da necessidade de tutela de eventual relevância histórica ou paisagística da edificação.

Art. 52. As diretrizes urbanísticas terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de sua entrega ao interessado, período no qual o anteprojeto deverá ser apresentado.

Parágrafo único. Expirado o prazo previsto no caput, as diretrizes perderão sua validade, não cabendo revalidação ou renovação e o processo deverá ser arquivado.

Subseção II – Do processo de aprovação dos projetos de parcelamento

Art. 53. De posse das diretrizes fornecidas, o loteador promoverá a elaboração do anteprojeto de loteamento e o submeterá à aprovação do Executivo Municipal.

§ 1° O anteprojeto deverá vir acompanhado do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sendo que este último deve contar com parecer exarado pelo CONCIDADE;

§ 2° O anteprojeto deverá ser apresentado em quantidade de cópias e formato conforme orientação do Setor Técnico competente e deverá conter os seguintes dados:

I. Indicação do relevo por meio de curvas de nível de metro em metro;

II. Indicação das áreas destinadas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;

III. Indicação do sistema viário, respectiva hierarquia e interligações com as vias oficiais existentes;

IV. Subdivisão das quadras e lotes;

V. Assinatura de responsável técnico registrado no conselho profissional competente, bem como do proprietário.

Art. 54. Após a avaliação do anteprojeto de parcelamento do solo pelo Executivo Municipal o interessado terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentar o projeto executivo, a partir da data de recebimento, podendo ser prorrogado por motivo justificado.

Parágrafo único. A avaliação do anteprojeto entregue ao interessado indicará a total conformidade do anteprojeto com legislação aplicável e diretrizes urbanísticas emitidas ou, se forem constatadas pendências jurídicas ou técnicas, especificará as correções necessárias a serem realizadas.

Art. 55. No caso de loteamento, o interessado apresentará requerimento de aprovação de projeto de parcelamento do solo instruído com os seguintes documentos, em 3 (três) vias impressas e/ou uma cópia eletrônica, com indicação na capa do nome do proprietário, o nome do responsável técnico e a sugestão de denominação do parcelamento, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do(s) proprietário(s) e do responsável técnico:

I. Projeto executivo de parcelamento do solo;

II. Memorial descritivo;

III. Projetos complementares de drenagem, terraplanagem, sinalização horizontal, paisagístico (arborização) e iluminação pública;

IV. Certidão atualizada de matrícula da gleba, com negativa de ônus, expedida no máximo 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação de parcelamento do solo;

V. Certidão negativa de tributos municipais ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;

VI. Fotocópia do documento de identidade do proprietário ou, quando tratar-se de pessoa jurídica, fotocópia do contrato social atualizado constando a última alteração;

VII. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - referente ao projeto urbanístico e ARTs referentes aos projetos executivos;

VIII. Planta em que sejam demarcadas as áreas consideradas de preservação permanente e demais restrições a serem observadas segundo determinação do órgão municipal de meio ambiente, conforme art. 50, II, desta Lei;

IX. Laudos técnicos das concessionárias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica, em que seja declarada a viabilidade em estender seus serviços à gleba objeto do parcelamento;

X. Minuta do Termo de Compromisso, elaborada pelo Executivo Municipal, a ser assinado entre o interessado e o Município, contendo as obrigações de ambas as partes, inclusive o número de lotes caucionados ou apólice de seguro, desde que comprovada a capacidade técnica e financeira da seguradora contratada e o cronograma de execução das obras, observadas as disposições da Subseção IV desta Seção;

XI. Comprovante do pagamento de taxa de expediente.

§ 1° O projeto executivo de parcelamento do solo deverá ser apresentado em três vias, em papel opaco, e/ou uma cópia eletrônica em meio digital entregue conforme padrão do Executivo Municipal e deverá conter os seguintes dados:

I. Planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000;

II. Projeto na escala 1:1000 (sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0) em sistema de coordenadas UTM, com delimitação 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, nos termos do art. 13 desta Lei, áreas de preservação e áreas não edificáveis;

IV. Indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

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

VI. Indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas não edificantes e de áreas alagadiças;

VII. Selo de acordo com modelo padrão adotado pelo executivo municipal.

§ 2° O memorial descritivo deverá conter os seguintes dados:

I. Descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II. Descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

III. Enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

IV. Descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do loteamento;

V. Descrição das condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as construções, inclusive aquelas constantes das diretrizes fixadas;

VI. Quadro descritivo de quadras e lotes, de acordo com modelo do Executivo Municipal;

VII. Quadro descritivo do sistema viário, de acordo com modelo do Executivo Municipal.

§ 3° O projeto de terraplenagem deverá conter os seguintes dados:

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

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

III. Perfis longitudinais, grades, 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 dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias;

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

§ 4° O projeto de drenagem conterá os seguintes dados:

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

II. Indicação dos lotes e sistema viário proposto;

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

IV. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;

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

Art. 56. No caso de desmembramento ou de modificação de parcelamento, o interessado apresentará requerimento de aprovação de projeto de parcelamento do solo, instruído com os seguintes documentos:

I. Projeto executivo de parcelamento do solo;

II. Memorial descritivo;

III. Certidão atualizada de matrícula da gleba, com negativa de ônus, expedida no máximo 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação de parcelamento do solo;

IV. Certidão negativa de tributos municipais ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;

V. Fotocópia do documento de identidade do proprietário ou, quando tratar-se de pessoa jurídica, fotocópia do contrato social atualizado;

VI. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, referente ao projeto;

VII. Planta em que sejam demarcadas as áreas consideradas de preservação permanente e demais restrições a serem observadas, conforme documentação expedida pelo órgão municipal de meio ambiente;

VIII. Comprovante do pagamento de taxa de expediente.

§ 1° O projeto executivo de parcelamento do solo deverá ser apresentado conforme padrão do Executivo Municipal e deverá conter os seguintes dados:

a) Planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000, tal que possibilite a identificação do imóvel;

b) Planta da situação atual do imóvel na mesma escala do Projeto;

c) Projeto na escala 1:500 em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

d) Indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

e) Sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

f) Indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

g) Indicação do tipo de uso

predominante no local;

h) Selo de acordo com modelo do Executivo Municipal.

§ 2° O memorial descritivo deverá conter os seguintes dados:

I. Descrição da área com suas características;

II. Descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final;

III. Quadro descritivo de quadras e lotes, de acordo com modelo do Executivo Municipal.

Art. 57. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, fará análise prévia acerca do requerimento com pedido de aprovação de parcelamento do solo, desde que apresentado com todos os documentos e dados necessários.

Parágrafo único. O interessado terá sempre o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos para responder os pedidos de complementação de documentos e/ou correção de dados, sob pena de indeferimento do requerimento de aprovação de parcelamento do solo.

Art. 58. Concluída a fase de análise, estando o projeto de parcelamento do solo em total conformidade com a legislação aplicável e com as diretrizes urbanísticas emitidas, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, o aprovará.

§ 1° O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2° Aprovado o projeto, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme as exigências previstas no art. 18 da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 59. Para garantia da completa execução das obras de infraestrutura do loteamento, constantes do projeto e memoriais aprovados, o interessado deverá caucionar lotes cuja área total corresponda a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total da área de lotes ou apresentar apólice de seguro mediante comprovação técnica e financeira da seguradora contratada em valor correspondente.

§ 1° A liberação da caução obedecerá rigorosamente a conclusão das obras de infraestrutura exigidas na Subseção III desta Seção.

§ 2° É proibida a comercialização, oferta ou compromisso de venda de lotes caucionados dados em garantia conforme previsão no caput deste artigo.

§ 3° A garantia da completa execução das obras de infraestrutura do loteamento, que se refere o caput deste artigo 59, poderá ser em moeda corrente, através de depósito bancário, à disposição do Município, neste caso, em percentual correspondente a 30% (trinta por cento) do valor real de mercado dos lotes.

Art. 60. Uma vez concluídas as obras conforme a legislação aplicável, do projeto aprovado e o termo de compromisso assinado quando da aprovação do projeto, o Executivo Municipal expedirá o Termo de Verificação de Execução das Obras (Termo de Aceite).

§ 1° Caso as obras não estejam em condições de aceitação, o Executivo intimará o loteador a corrigir as irregularidades apontadas em prazo máximo de 6 (seis) meses.

§ 2° Decorrido o prazo fixado no § 1° deste artigo ou o prazo máximo para execução das obras, previsto no art. 65 desta Lei, o interessado perderá, em favor do Município, os lotes caucionados ou o município acionará a seguradora referente ao prêmio de seguro previsto no artigo 59.

Art. 61. Após a aceitação definitiva do loteamento, o interessado deverá proceder a ratificação de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, encaminhando cópia ao Executivo Municipal.
Parágrafo Único - Nos documentos de venda dos lotes deverão estar gravadas as restrições de uso e as condições de indivisibilidade do lote.

Subseção III - Das obras de urbanização

Art. 62. A execução das obras de urbanização do loteamento será precedida da expedição de Alvará de Licença de Urbanização, que ocorrerá somente após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, e da comprovação de concessão da Licença de Instalação expedida pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, quando exigível, ou do correspondente documento de dispensa de licenciamento ambiental.

Art. 63. Nos loteamentos para fins urbanos, são obrigatórias, por parte do loteador, no mínimo, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I. Execução das vias de circulação do

loteamento, compreendendo:

a. Terraplanagem das respectivas pistas de rolamento e passeios e *muros de arrimo* respectivos;

b. Meios-fios, sarjetas, obras de arte corrente, drenagem profunda e contra piso (calçada);

c. Sub-base, base, imprimação, pintura de ligação e capa asfáltica;

II. Demarcação dos lotes, quadras e logradouros com colocação de marcos de concreto em todos os pontos de alinhamento e nivelamento respectivos, assim como a indicação de quadra e lote;

III. Execução da rede de escoamento das águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios;

IV. Produção de indicativos de quadra e lote na sarjeta;

V. Construção do sistema público de abastecimento de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aprovado por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VI. Construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aprovado por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VII. Construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aprovado por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VIII. Realização de obras de contenção de encostas, taludes ou aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento do leito de águas correntes ou dormentes;

IX. Execução do projeto paisagístico das vias e logradouros públicos e sua correta manutenção até o prazo determinado no Termo de Acordo de Loteamento, incluindo a sinalização viária e sinalização de nomes de logradouros.

§ 1° Os itens de que trata o inciso I devem obedecer às normas e padrões vigentes adotadas por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNIT) e serem apresentados imediatamente à fiscalização os resultados dos ensaios realizados durante a execução dos serviços.

§ 2° As obras de arte de que trata a inciso I não poderão ser executadas com material de baixa durabilidade, tais como madeira e bambu.

§ 3° A implantação dos projetos

complementares deverá ser previamente aprovada pelos órgãos e concessionárias competentes antes da aprovação definitiva do loteamento, ou seja, a emissão do devido "aceite" do loteamento.

Art. 64. Quando a implantação do projeto de parcelamento exigir obra de terraplanagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstrados e assegurados:

I. Inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos cursos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após a sua conclusão;

II. Proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplanagem;

III. Condições para implantação das edificações nas áreas terraplanadas.

Parágrafo único. As comprovações de que tratam este artigo deverão ser feitas mediante a apresentação de laudo expedido por profissional habilitado e legalizado.

Art. 65. O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do loteamento será de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de expedição do Alvará de Licença de Urbanização (Alvará de Licença de Loteamento), sob pena de caducidade do ato de aprovação do parcelamento.

§ 1° O cronograma de execução das obras pode prever prazo inferior ao previsto neste artigo, a depender da avaliação do Executivo Municipal.

§ 2° Em nenhuma hipótese será permitido o início das obras antes da expedição do referido Alvará, conforme artigo 62 desta lei.

§ 3° Em caso de necessidade de renovação do Alvará, o loteador deverá entrar com o pedido 90 (noventa) dias antes de encerrado o prazo de validade.

§ 4° A prorrogação do Alvará será expedida por uma única vez, com prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 66. Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser previamente submetida à aprovação do Município.

Art. 67. As vias de circulação e as áreas destinadas à equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, somente serão aceitas e declaradas aptas às suas funções depois de vistoriadas pelo Executivo Municipal para

confirmação de que obedecem às normas e padrões vigentes.

Parágrafo único. Para as vias de circulação só serão aceitas se respeitados normas e padrões adotados por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNIT).

Art. 68. O Executivo Municipal somente expedirá alvará de licença para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações em loteamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis e cujas obras tenham sido vistoriadas e após expedido o termo de aceite definitivo.

Art. 69. O loteador fica obrigado a garantir a conservação das obras pelo prazo de 5 (cinco) anos após o "aceite" dado pelo Executivo Municipal.

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 70. Este capítulo estabelece parâmetros urbanísticos complementares para a ocupação do solo no Município de Varginha.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos básicos, referentes à taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor e sintetizados em seu Anexo XI – Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

Seção II – Dos critérios de aplicação da taxa de permeabilidade

Art. 71. A Taxa de Permeabilidade é o percentual mínimo em relação à área total do terreno destinado à infiltração e/ou armazenamento de água pluvial, de modo a propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana e contribuir para o equilíbrio climático.

Art. 72. Os valores da Taxa de Permeabilidade devem ser cumpridos mediante área descoberta e permeável e livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulte a infiltração de água no solo, sendo que, em algumas zonas urbanas, parte desse valor pode ser cumprida em jardineira com caixa de captação.

§ 1° Os valores da Taxa de Permeabilidade, incluindo-se as permissões de uso de jardineira com caixa de captação, estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e sintetizados em seu Anexo XI - Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

§ 2° A exigência prevista no caput deste artigo estará atendida com a manutenção de área descoberta e permeável, podendo a área dotada de vegetação situar-se em área equivalente à permeável sobre lajes, jardineiras ou pavimentos elevados.

§ 3° A Taxa de Permeabilidade deverá ser cumprida integralmente por caixa de captação e drenagem nos casos em que, comprovadamente, por meio de laudo elaborado às custas do interessado e emitido por responsável técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsável Técnico (RRT), seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando a sua estabilidade.

Art. 73. Para empreendimentos de uso residencial multifamiliar, a área permeável mínima obrigatória deverá ser cumprida em espaços descobertos e vegetados, ou com elementos vazados que não comprometam a permeabilidade do solo, de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único. Em empreendimento de uso residencial multifamiliar horizontal, será admitido que a área permeável mínima obrigatória ocupe área privativa da unidade residencial.

Art. 74. Para efeito de aplicação da Taxa de Permeabilidade serão descontadas da área do terreno as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno.

Parágrafo único - A área permeável mínima obrigatória não poderá ocupar as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno.

Seção III - Dos critérios de aplicação da taxa de ocupação

Art. 75. A Taxa de Ocupação é o percentual máximo de área de projeção horizontal da edificação em relação à área total do terreno.

Art. 76. Os valores da Taxa de Ocupação estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo

III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e sintetizados em seu Anexo XI -Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. Não será computada na Taxa de Ocupação a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 50 cm (cinquenta centímetros) de projeção.

Seção IV - Da cota de terreno por unidade residencial

Art. 77. A cota de terreno por unidade residencial é a densidade habitacional máxima admitida em um terreno, expressa em unidade de área, obtida a partir da relação entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas, com vistas a controlar o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

Art.78. Os valores da cota de terreno por unidade residencial estão fixados, por zona urbana, no Anexo III desta Lei.

Seção V - Dos afastamentos frontal, laterais e de fundo

Art. 79. As edificações construídas nos lotes devem possuir afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundo, de acordo com anexo IV de Exigência por Tipo de Uso.

§ 1° O afastamento frontal mínimo é a distância fixa em metros entre a edificação e o alinhamento do lote, medida perpendicularmente ao alinhamento.

§ 2° O alinhamento é a linha divisória entre o logradouro público e o lote.

§ 3° O afastamento de fundo mínimo é a distância fixa em metros entre a edificação e a divisa de fundo do lote, medida perpendicularmente à divisa.

§ 4° O afastamento lateral mínimo é a distância fixa em metros entre a edificação e a divisa lateral do lote, medida perpendicularmente à divisa.

§ 5° Nas vias arteriais e de ligação regional determinadas pelo Plano de Mobilidade Urbana, o afastamento frontal mínimo será de 5.00m (cinco metros).

Art. 80. Os afastamentos mínimos frontais,

laterais e de fundo das edificações deverão observar os seguintes critérios em todas as zonas urbanas do Município de Varginha, instituídas no Capítulo III do Título III da Parde I do Plano Diretor do Município e em conformidade com o anexo IV desta lei e de acordo com seu tipo de uso.

Art. 81. Para os efeitos desta Lei, ficam definidos os seguintes tipos de uso:

I. Residencial;
II. Comercial;
III. Serviços;
IV. Misto;
V. Institucional;
VI. Industrial.

§ 1° As categorias de uso são estabelecidas e individualizadas com as respectivas siglas, caracterizadas em função de seu porte, conforme segue:

I. R1 - residência unifamiliar - área destinada à habitação permanente, correspondendo a uma unidade por lote;

II. R2 - residência multifamiliar - área destinada à habitação permanente, correspondendo a duas ou mais unidades por lote;

III. R3 - espaço predominantemente destinado a habitação permanente, associada ou não a atividades de serviço e comércio, correspondendo a mais de uma unidade por lote agrupado verticalmente com gabarito acima de três pavimentos;

IV. S1/C1/E1 - espaço destinado predominantemente a atividades de serviços, comércio ou institucional, com área construída de até 100,00 m²;

V. S2/C2/E2 - espaço destinado predominantemente a serviços, comércio ou institucional, com área construída acima de 100,00 m²;

VI. S3/C3/E3 - espaço destinado predominantemente a serviço, comércio ou institucional, correspondendo a uma ou mais unidades por lote agrupado verticalmente, com gabarito acima de três pavimentos;

VII. I1 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída de até 100 m²;

VIII. I2 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída de até 1000 m²;

IX. I3 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída de até 2000 m²;

X. I4 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída acima de 5000 m², precedido de parecer do CONCIDADE.

Seção VI – Das áreas de estacionamento

Art. 82. As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento de veículos e, no caso das edificações não habitacionais, quando for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, reserva de vaga de estacionamento para pessoa com deficiência e para idoso, conforme resolução do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, não podendo ser inferior a uma vaga para cada.

§ 1° Os valores e critérios de aplicação das exigências fixadas neste artigo estão definidos no Anexo IV – Exigências por Tipo de Uso – desta Lei;

§ 2° Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados, separadamente, os valores e critérios estabelecidos no Anexo IV para cada categoria de uso ou atividade.

§ 3° O acesso às vagas de estacionamento exigidas para o uso não residencial deverá ser independente e isolado dos demais acessos à edificação.

§ 4° As áreas mínimas de estacionamento e carga e descarga obrigatórias não poderão ocupar as faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e redes de transmissão de energia, quando internas ao terreno.

Art. 83. As vagas terão as seguintes dimensões mínimas, além das áreas de acesso, circulação e manobra:

I. Estacionamento ou embarque e desembarque: 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros) de comprimento;

II. Carga e descarga: 3,00 m (três metros) de largura por 15,00 m (quinze metros) de comprimento, por 4,00 m (quatro metros) de altura.

Art. 84. As normas e as condições para execução de toda e qualquer construção total ou parcial, reforma, ampliação, modificação, demolição ou reconstrução de edificações e instalações residenciais ou não residenciais, efetuadas por particulares ou pelo Poder Público, devem ser reguladas pelo Código de Obras e Edificações do Município de Varginha, observadas as disposições desta Lei.

Art. 85. As normas relativas à execução de obras buscam estabelecer parâmetros técnicos para a sua execução,

bem como critérios e procedimentos para os correspondentes processos de licenciamento, tendo como finalidade assegurar às edificações e instalações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade.

Art. 86. Estão sujeitas à aprovação de projeto e ao licenciamento junto ao Poder Executivo do Município de Varginha as obras de construção total ou parcial, reforma, ampliação, modificação, demolição ou reconstrução de edificações e instalações residenciais ou não residenciais, conforme requisitos estabelecidos no Código de Obras.

Art. 87. As obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação dependem da anuência do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico do Município de Varginha, que fornecerá diretrizes para a sua execução.

Parágrafo único. Ato normativo do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico regulará o exercício da atribuição prevista neste artigo.

Art. 88. O Código de Obras definirá as seguintes situações:

I. Que independem de aprovação de projetos, estando sujeito apenas ao licenciamento e ao acompanhamento por responsável técnico;

II. Que estarão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento.

§ 1° As situações de dispensa não se aplicam às obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

§ 2° As situações de dispensa não desobrigam o interessado do cumprimento das normas pertinentes nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Subseção I - Dos projetos geotécnicos

Art. 89. Deve ser anexada ao projeto arquitetônico de edificação aprovado pelo Executivo Municipal a Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado junto ao CREA, no caso de terrenos que, em função dos serviços de terraplanagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4,00 m (quatro metros).

§ 1° O procedimento referido no caput

também é obrigatório quando estiverem presentes as seguintes situações:

I. Ocorrência de várzeas ou de solo sujeito a recalque;

II. Ocupação de áreas junto a córregos, que possam ser inundadas;

III. Ocorrência de condições que aconselhem restrições à ocupação tendo em vista questões geotécnicas.

§ 2° É de responsabilidade do construtor o término das obras que visam solucionar as condições de risco antes do início da construção predial.

CAPÍTULO III - DOS USOS

Seção I - Das disposições gerais

Art. 90. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I. Residencial;
II. Não residencial;
III. Misto, o qual é caracterizado pela coexistência dos usos residencial e não residencial no mesmo lote ou edificação.

Art. 91. O uso residencial comporta as seguintes subcategorias:

I. Residencial unifamiliar;
II. Residencial multifamiliar horizontal;
III. Residencial multifamiliar vertical.

Art. 92. O uso não residencial é constituído por atividades das seguintes subcategorias:

I. Comércio varejista;
II. Comércio atacadista;
III. Serviços;
IV. Indústrias;
V. Agricultura urbana;
VI. Agricultura;
VII. Pecuária;
VIII. Produção florestal.

§ 1° As subcategorias referidas nos incisos I a V são consideradas usos urbanos e as referidas nos

incisos VI a VIII consideradas usos rurais.

§ 2° Para fins de aplicação desta Lei, consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade industrial, tais como:

I. Escritório;
II. Atividades socioculturais esportivas para funcionários;
III. Depósito e estocagem de matéria prima e de produto fabricado;
IV. Restaurante;
V. Creche;
VI. Sala de exposições (showroom);
VII. Cooperativa de consumo;
VIII. Posto bancário;
IX. Ambulatório;
X. Espaço para comercialização de produtos fabricados no próprio estabelecimento industrial;
XI. Capela.

Art. 93. São considerados usos não residenciais as atividades sujeitas ao licenciamento municipal, nos termos do Código de Posturas do Município.

Parágrafo único. os requisitos e procedimentos para a obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento serão regidos por ato do Poder Executivo.

Seção II - Da classificação e da localização dos usos

Art. 94. A localização admissível das atividades urbanas não residenciais, resulta da classificação das mesmas em um dos seguintes grupos:

I. Grupo I - compreende atividades conviventes ou compatíveis com o uso residencial vizinho, sem restrições quanto à localização no meio urbano;
II. Grupo II - compreende atividades não conviventes com o uso residencial vizinho, por serem causadoras de pequeno impacto nocivo à vizinhança e ao sistema viário, estando sujeitas a leve restrição de localização;
III. Grupo III - compreende atividades não conviventes com o uso residencial vizinho, causadoras de médio impacto nocivo à vizinhança e ao sistema viário, estando sujeitas a média restrição de localização;
IV. Grupo IV - compreende atividades não conviventes com o uso residencial e causadoras de forte impacto

nocivo à vizinhança e ao sistema viário, estando sujeitas a alta restrição de localização na zona urbana;

V. Grupo V - compreende atividades potencialmente causadoras de repercussões negativas de alto grau, estando sujeitas a alta restrição de localização no Município.

§ 1° A localização admissível das atividades dos grupos I, II, III, IV e V está definida no anexo XII - Localização admissível por usos - do Plano Diretor.

§ 2° A classificação das atividades urbanas não residenciais está contida no Anexo XIV - Classificação das atividades, repercussões negativas e medidas mitigadoras - do Plano Diretor, na forma seguinte:

I. Quadro I: comércio varejista, comércio atacadista e serviços;

II. Quadro II: uso industrial.

§ 3° Quando implantada em lote distinto daquele em que se instala o setor produtivo, a atividade complementar citada no parágrafo segundo do Art. 183 do Plano Diretor será considerada individualmente como atividade da subcategoria "serviços", e sua localização admissível dependerá da respectiva classificação nos termos do Anexo XIV da mesma Lei.

Art. 95. São vedados os seguintes usos:

I. Em todo o território do Município de Varginha:

a. Extração de madeira em florestas nativas;

b. Produção de carvão vegetal em florestas nativas;

c. Coleta de palmito em florestas nativas;

II. No perímetro urbano de Varginha a instalação de novos empreendimentos de extração mineral

Seção III - Dos usos desconformes

Art. 96. Para os efeitos desta seção, aplicam-se os seguintes conceitos:

I. Uso desconforme: é a atividade

instalada em local não admitido pelo Plano Diretor;

II. Uso regularmente instalado: é a atividade cuja instalação foi licenciada no local, pelo Município, mediante Alvará de Localização e Funcionamento, e em local admitido pelo Plano Diretor;

III. Uso legalmente constituído: refere-se a atividade de empresa com contrato social registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Art. 97. É admitida a permanência do uso inconforme de atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, nas condições previstas nesta seção.

§ 1° A permanência do uso desconforme de que trata o caput deste artigo é condicionada:

I. À efetiva comprovação de que se trata de uso desconforme regularmente e legalmente constituído e comprovadamente instalado até a entrada em vigor desta Lei;

II. À mitigação dos impactos da atividade no meio ambiente e na vizinhança, respeitadas as condições de instalação estabelecidas no Anexo XIV da Lei Complementar 09/2020 - Plano Diretor do Município, às normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis;

III. À obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento, mediante cumprimento das diretrizes pertinentes e prestação de contrapartida ao Poder Público.

§ 2° Havendo interrupção da atividade, não será admitido instalar outro uso desconforme no local.

Art. 98. A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações ou reformas, exceto aquelas com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE - sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas, ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

Art. 99. A permanência do uso desconforme, com a correspondente emissão de novo Alvará de Localização e Funcionamento, somente será autorizada para atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, e desde que atendidas as exigências previstas nos arts. 185 e 186 do Plano Diretor.

Parágrafo único. Regulamento do Poder Executivo definirá os prazos e procedimentos para que os usos desconformes atendam as disposições previstas no art. 103 e neste artigo.

Seção IV – Do funcionamento de usos não residenciais em imóveis residenciais

Art. 100. Os microempreendedores individuais podem estabelecer-se e funcionar na residência de seus titulares, desde que:

I. O imóvel seja utilizado por apenas um microempreendedor e este não possua funcionários;

II. Estejam situadas em locais onde o Plano Diretor admite a instalação do uso não residencial pretendido;

III. Não ocupem partes comuns ou unidades de edificações multifamiliares de uso exclusivamente residencial sem a autorização do Condomínio.

§ 1° Para os efeitos desta Lei, são considerados microempreendedores individuais aqueles que se enquadrem nos requisitos previstos na Lei Complementar Federal 128 de 19 de dezembro de 2008.

§ 2° O funcionamento de atividades em unidades multifamiliares será restrito, sendo vedado o atendimento no local, o estoque de mercadorias e a colocação de publicidade.

§ 3° Estendem-se os efeitos deste artigo às seguintes situações:

I. Utilização profissional de suas residências por profissionais liberais de qualquer atividade;

II. Demais classificações empresariais e associações, desde que o licenciamento seja para fins de formalização da atividade e envio de correspondências, permitidas apenas atividades administrativas por seus presidentes ou diretores.

Art. 101. A autorização para o funcionamento será sempre concedida a título precário, podendo ser determinada a sua cassação pelo órgão competente, quando:

I. A atividade contrariar as normas de higiene, saúde, segurança, trânsito e outras de ordem pública;

II. Forem infringidas disposições relativas ao controle da poluição ou causar incômodos à vizinhança ou danos e prejuízos ao meio ambiente;

III. Comprovadamente, o imóvel não for utilizado como residência do titular da empresa.

Parágrafo único. A verificação do descumprimento do compromisso assumido implicará a cassação da autorização concedida.

Art. 102. Não será concedida autorização para funcionamento nos termos desta Seção para as atividades de alto risco, especialmente para as seguintes:

I. Estabelecimento de ensino;
II. Clínica médica ou veterinária com internações;
III. Comércio de produtos químicos ou combustíveis;
IV. Bancos de sangue ou laboratórios de análises clínicas;
V. Comércio de armas e munição;
VI. Casas de diversão.

Art. 103. Os imóveis ocupados pelas atividades do microempreendedor individual, bem como nas situações previstas pelos incisos II e III, § 3° do art. 110, serão considerados de destinação residencial para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, enquanto atenderem ao disposto nesta Seção.

Parágrafo Único. Os benefícios da presente Lei não geram direitos adquiridos e nem permitem que haja transformação de uso residencial para uso não residencial.

Seção V - Da alteração de uso de imóveis residenciais

Art. 104. Os imóveis devidamente regularizados no mínimo há dez anos, com destinação de residência, poderão, de modo especial e provisório, ter o uso alterado para abrigar atividades de pequeno ou médio porte, desde que o proprietário e/ou o locatário solicite a alteração provisória de uso, por meio de requerimento protocolado junto à Administração, instruído com os seguintes documentos:

I. Cópia do contrato social ou documento assemelhado, comprovando que a atividade se enquadra nos termos deste artigo;
II. Documento firmado pelo proprietário do imóvel declarando-se de acordo com a alteração provisória de uso e ciente do lançamento do IPTU no valor correspondente à nova categoria de uso;
III. Autorização do condomínio, em caso de edificações multifamiliares e que possuam acesso ou área de uso comum.

Art. 105. A alteração de uso provisória poderá ser total ou de unidade imobiliária desde que possível o desmembramento.

Parágrafo único. No caso de desmembramento de unidade imobiliária, será exigida a Certidão Negativa de Débito Imobiliário do imóvel a ser desmembrado.

Art. 106. O processo administrativo instaurado a partir do requerimento de que trata esta seção deverá receber parecer técnico dos seguintes setores administrativos:

I. Setor de Fiscalização Imobiliária, Setor de Análise de Projetos e Setor de Engenharia de Segurança da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

II. Setor de Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde, em caso de atividades sujeitas ao controle sanitário;

III. Fiscalização de Posturas da Secretaria Municipal de Fazenda;

IV. CONCIDADE, quando solicitado pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 107. A qualquer tempo o imóvel retornará à sua categoria original de uso residencial, sem ônus:

I.A requerimento do interessado;

II. Uma vez cessadas as condições que facultaram a alteração de uso ou se constatada pela Administração que a mesma está a prejudicar o interesse público, caso em que a reclassificação para a categoria inicial (residencial) se dará de ofício pela Autoridade Administrativa.

Parágrafo único. Na hipótese inciso I deste artigo, deverá ser comprovada a baixa do Alvará de Localização e Funcionamento em validade no local.

Art. 108. A mudança provisória de uso permitida pela Administração Pública, com base nesta Seção, não autoriza o proprietário do imóvel ou seu locatário a executar reformas e/ou benfeitorias que descaracterizem o uso original do imóvel.

CAPÍTULO IV – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO

Art. 109. As Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC) são porções do território municipal de ocupação especial na forma de sítios de recreio, nos termos do art. 160 e da delimitação contida no mapa do Anexo X do Plano Diretor do Município de Varginha.

Art. 110. Os empreendimentos de

parcelamento do solo denominados chacreamentos e similares que comprovadamente forem consolidados e integrarem programa de regularização fundiária urbana conduzido pelo poder Executivo Municipal, estão dispensados de cumprir os requisitos previstos neste capítulo.

Art. 111. A Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos empreendimentos previstos no artigo anterior, poderá ser requerida segundo as determinações da Lei Municipal 6.964 de 12 de abril de 2022, enquanto durar sua vigência.

Parágrafo único. O Município deverá realizar ações de fiscalização para identificar os empreendimentos passíveis de regularização fundiária urbana localizados nas ZUEC e notificar os seus responsáveis para a adoção das medidas e procedimentos necessários à promoção da regularização fundiária urbana, sem prejuízo da aplicação de sanções administrativas caso sejam constatadas infrações às normas urbanísticas e/ou ambientais do Município de Varginha.

Art. 112. Os novos chacreamentos a serem implantados nas ZUEC como empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos no art. 7° e seus parágrafos desta Lei, deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Área mínima dos lotes (chácaras) de 1.000 m² (hum mil metros quadrados) de área total e testada mínima de 20 m (vinte metros);

II. Destinação de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba parcelada para a implantação de equipamentos públicos e comunitários e de espaços livres de uso público a serem transferidas ao domínio municipal a partir do registro do parcelamento, sendo, no mínimo:

a. 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos públicos e comunitários;

b. 10% (dez por cento) destinados a área verde.

III. A área destinada a equipamento público comunitário deverá apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 30% (trinta por cento);

IV. Reserva de uma faixa não edificante de 09 m (nove metros) a partir do eixo das estradas/rodovias, conforme art. 4°, inciso IV da Lei Municipal 5.949 de 23 de dezembro de 2014;

V. Implantação das vias de circulação e acesso aos lotes (chácaras) do parcelamento do solo, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI. Implantação de sinalização das vias,

que deverão ser calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VII. Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII. Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX. Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da concessionária do serviço público respectivo, com redes de água abaixo de 100 mm (cem milímetros), executadas nas calçadas;

X. Implantação de sistema coletor de esgoto doméstico, de acordo com as normas ambientais vigentes;

XI. Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária do serviço público respectivo;

XII. Implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

Parágrafo único. a área prevista na alínea "a" do inciso II deste artigo deverá ser localizada fora da área de fechamento do condomínio e com frente para via oficial.

Art. 113. As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei.

Art. 114. Os empreendimentos de chacreamento deverão ser implantados na modalidade de "condomínio de lotes" prevista na Seção IV do Capítulo I deste Título e atender às respectivas exigências e procedimentos para o seu licenciamento.

Parágrafo único. Em se tratando de chacreamento em ZUEC, o condomínio de lotes poderá ser instituído em área que não foi previamente objeto de parcelamento de solo.

Art. 115. As edificações a serem implantadas em lotes (chácaras) localizados na ZUEC deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I. Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II. Edificações com gabarito máximo igual a 6m (seis metros);

III. Afastamentos mínimos em relação

à construção:

a. 5 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;

b. 5 m (cinco metros) em relação às divisas laterais.

IV. Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V. Taxa de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, sendo:

a. 30% (trinta por cento) ou mais com cobertura vegetal;

b. Até 20% (vinte por cento) com piso permeável.

VI. Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais.

Art. 116. Naquilo que não contrariar as disposições específicas contidas neste Capítulo, ao parcelamento, ocupação e uso do solo nas áreas de ZUEC aplicam-se todas demais disposições previstas nesta Lei.

TÍTULO III – DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO

Art. 117. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instituído no Capítulo I do Título IV da Parte I (artigos 191 a 197) do Plano Diretor do Município de Varginha, deve ser aplicado observando-se as normas complementares previstas nesta Lei.

Art. 118. Submetem-se a licenciamento urbanístico diferenciado pelo CONCIDADE e dependem da elaboração do EIV para obter a licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, os empreendimentos e atividades de impacto urbanístico previstos no Capítulo VI do Título III da Parte I (artigos 184 a 189) do Plano Diretor do Município de Varginha.

§ 1° Ficam submetidos a licenciamento urbanístico diferenciado os empreendimentos que, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, causem potencial impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente

negativos sobre a vizinhança, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

§ 2° Considera-se licenciamento urbanístico diferenciado o licenciamento sujeito a diretrizes urbanísticas emitidas pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), com base em EIV.

§ 3° O funcionamento de empreendimento de impacto já instalado poderá ficar condicionado ao licenciamento urbanístico diferenciado, quando convocado pelo CONCIDADE.

Art. 119. O EIV deverá possuir os seguintes conteúdos e estrutura mínimos:

I. Caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos, e justificativas do empreendimento proposto;

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

III. Caracterização dos impactos: identificação e avaliação dos efeitos positivos e negativos, decorrentes da instalação do empreendimento ou atividades quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões, conforme art. 37 do Estatuto da Cidade:

a. Adensamento populacional;
b. Equipamentos urbanos e comunitários;
c. Uso e ocupação do solo;
d. Valorização imobiliária;
e. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
f. Ventilação e iluminação;
g. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

Art. 120. Cabe ao colegiado multidisciplinar composto por membros da administração direta e indireta, a emissão de Termo de Referência contendo as diretrizes, aspectos e conteúdo a serem analisados pelo EIV em cada caso.

Parágrafo único. os membros do colegiado deverão ser detentores de conhecimento técnico e/ou membros de setores específicos e serão convocados pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano sempre que necessário.

Art. 121. O EIV será elaborado por profissional ou equipe de profissionais legalmente habilitados, contratados pelo Empreendedor, com base no Termo de Referência emitido pelo Poder Público Municipal.

Art. 122. Apresentado o EIV pelo empreendedor, o órgão colegiado emitirá parecer técnico que subsidiará a análise e deliberação do CONCIDADE.

§ 1° O parecer técnico deverá indicar uma das três situações:

a) Aprovação do EIV e emissão de proposta de diretrizes urbanísticas, discriminando as condicionantes e contrapartidas necessárias à implantação do empreendimento ou atividade;

b) Solicitação de esclarecimentos, correções e complementações, em decorrência da análise técnica efetuada;

c) Indeferimento do empreendimento contendo justificativa técnica.

§ 2° O parecer técnico deverá ser divulgado e será objeto de deliberação pelo CONCIDADE.

Art. 123. As diretrizes urbanísticas somente serão emitidas quando o EIV do empreendimento for apreciado pelo CONCIDADE.

§ 1° A partir do projeto elaborado, com base nas diretrizes emitidas, cabe ao CONCIDADE, subsidiado por pareceres técnicos do órgão municipal competente pelo licenciamento urbanístico, a verificação do cumprimento das diretrizes e a emissão do parecer de cumprimento das mesmas, caso estejam satisfeitas todas as exigências.

§ 2° 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 a concessão do "Habite-se".

Art. 124. Regulamento do Poder Executivo Municipal definirá:

I. O modelo básico de Termo de Referência a ser utilizado e quadros orientadores para a análise do EIV, a fim de auxiliar os técnicos municipais na definição dos

conteúdos que serão exigidos no EIV de cada empreendimento;

II. Os prazos relacionados aos procedimentos administrativos envolvidos referentes ao Empreendedor e ao Poder Público Municipal.

Art. 125. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 126. O Poder Executivo Municipal, em observância ao disposto no art. 2°, XIII, da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, promoverá audiências públicas durante o processo de licenciamento da implantação de empreendimentos ou de atividades públicas ou privadas suscetíveis de significativo impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

Art. 127. Nos casos em que o empreendimento seja também objeto de licenciamento ambiental municipal, os conteúdos do EIV serão incorporados ao EIA, produzindo-se um documento único.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 128. As infrações aos dispositivos desta Lei, as respectivas penalidades, as normas relativas à ação fiscalizadora e ao processo administrativo de apuração das infrações estão definidas na Lei de Infrações e Penalidades à Legislação Municipal, instituída pela Lei n° 2.988, de 22 de dezembro de 1997, que deverá ser revista em relação às infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo as disposições desta Lei.

Art. 129. Nas seguintes situações é garantida a aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos na legislação anterior a esta Lei:

I. Em relação ao parcelamento do solo:

a) Projetos apresentados para aprovação até a data de publicação desta Lei, desde que devidamente aprovados;

b) Projetos aprovados até a data de publicação desta Lei, desde que as obras sejam iniciadas conforme prazo fixado no cronograma de obras e execução do loteamento, observado o Alvará de Urbanização.

II. Em relação à construção de edificações:

a) Projetos apresentados para aprovação até a data de publicação desta Lei, desde que devidamente aprovados;

b) Projetos aprovados até a data de publicação desta Lei, desde que as obras sejam iniciadas conforme prazo previsto no Alvará de Licença para Construção.

§ 1° Nas situações previstas na alínea "a" do inciso I e na alínea "a" do inciso II deste artigo, caso no decorrer dos procedimentos relacionados à avaliação do projeto o empreendedor se mantiver inerte por mais de 1 (um) mês em momento que lhe cabia tomar providências, o processo administrativo de aprovação será encerrado, não cabendo reconsideração.

§ 2° Os prazos mencionados neste artigo não correrão durante impedimento judicial, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil.

Art. 130. São partes integrantes desta Lei os seguintes Anexos:

I. Anexo I - Conceitos;

II. Anexo II - Quadro de percentuais de destinação de áreas públicas;

III. Anexo III - Cota de terreno por unidade residencial;

IV. Anexo IV - Medidas mitigadoras do impacto das atividades no trânsito de veículos.

Art. 131. Ficam revogadas as seguintes Leis:

I. De forma integral:

a) Lei n° 3.181, de 08 de setembro de 1999, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano do Município de Varginha, incluindo-se as alterações posteriores;

b) Lei n° 3.180, de 08 de setembro de 1999, que estabelece normas sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Varginha, incluindo-se as alterações posteriores;

c) Lei n° 3.510, de 23 de agosto de 2001, que dispõe sobre a autorização para que microempresas e empresas de pequeno porte funcionem nas residências de seus titulares.

II. De forma parcial, naquilo que contrariar as disposições desta Lei:

a) Lei n° 2.962, de 23 de dezembro de 1997, que institui o Novo Código de Posturas do Município de Varginha, incluindo-se as alterações posteriores, especialmente as normas relacionadas à instalação e funcionamento de estabelecimentos

comerciais, industriais e de serviços.

Art. 132. Os casos omissos ou controversos decorrentes da aplicação desta Lei, serão dirimidos pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), criado pelo art. 237 do Plano Diretor do Município de Varginha, cabendo recurso em primeira instância ao Secretário Municipal de Planejamento Urbano e em última instância ao Chefe do Executivo.

Art. 133. Os procedimentos complementares que se fizerem necessários para a execução desta Lei com transparência e garantia do direito de acesso à informação serão fixados em regulamentos do Poder Executivo.

Art. 134. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura do Município de Varginha, 07 de novembro de 2023; 141° da Emancipação Político Administrativa do Município.

VÉRDI LÚCIO MELO
PREFEITO MUNICIPAL

LEONARDO VINHAS CIACCI
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO

CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO

EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR GERAL
DO MUNICÍPIO

RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO URBANO

WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DA FAZENDA

ANEXOS

ANEXO I – CONCEITOS E TERMOS TÉCNICOS

ADENSAMENTO – Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO – Menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO – Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente a essas.

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 a cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

AMBIÊNCIA – Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos – naturais e construídos –, estéticos, repletos de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que, historicamente, constroem a cidade.

APARTAMENTO DE COBERTURA – Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA – Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE – Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO – Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA – Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto nesta Lei.

ÁREA TOTAL EDIFICADA – Soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo contorno externo da construção;

ÁREA DE USO COMUM – Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas, de elevadores e rampas.

COBERTURA - É a parte superior da edificação constituída por um elemento de suporte resistente (laje, estrutura metálica e ou madeira), podendo apresentar ainda isolação térmica, acústica, forro ou impermeabilização.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL - Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, excluídos os subsolos.

EDIFÍCIO-GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

FACHADA - Face externa da edificação.

GABARITO - medida em altura, contada a partir do nível mais alto do meio-fio onde se situa a entrada principal à edificação até a cobertura do último andar, excetuando obras da caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

GLEBA - área de terra que não foi objeto de parcelamento - loteamento ou desmembramento.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância e de proteção do acesso a uma edificação.

PASSEIO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso.

PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

POTENCIAL CONSTRUTIVO - É a área líquida edificável em um terreno, calculada como o produto da área do mesmo pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa.

QUADRA - Área resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

SUBSOLO: Pavimento no qual o nível da laje do teto é igual ou inferior à cota máxima do segmento da rua confrontante à testada do lote.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento de um lote voltada para uma mesma via.

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

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

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

ZELADORIA - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.

ANEXO II

QUADRO DE PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Macrozo-neamento	Zoneamento	Percentual mínimo de área para espaço livre de uso público ou área verde (%)	Percentual mínimo de área para equipamentos urbanos e comunitários (%)	Percentual mínimo de área para o sistema viário (%)	Total do percentual mínimo de destinação de área pública (%)
ZUC	ZICT	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZCA	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZAP	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZAC	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZEIS	10%	5%	20%	35%
ZUNC	ZAR	10%	5%	20%	35%
ZUC e ZUNC	ZE	10%	5%	20%	35%
ZUNC	ZEP	10%	5%	20%	35%
ZUE	ZUE	10%	5%	20%	35%
ZUE	ZUEC	Artigos 127 a 134 desta Lei ou em lei específica de regularização fundiária e urbanística			
ZUC	ZIA	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZPAM	NA	NA	NA	NA
ZR	ZR	NA	NA	NA	NA

Legenda das macrozonas:	Legenda das zonas:	
I - Zona Urbana Consolidada (ZUC); II - Zonas Urbanas Não Consolidadas (ZUNC); III - Zonas Urbanas Especiais (ZUE); IV - Zonas Rurais (ZR).	I - Zona de Interesse Cultural e Turístico (ZICT); II - Zona Consolidada Adensada (ZCA); III - Zona de Adensamento Preferencial (ZAP); IV - Zona de Adensamento Controlado (ZAC); V - Zona de Interesse Social (ZEIS); VI - Zona de Adensamento Restrito (ZAR); VII - Zona Econômica (ZE);	VIII - Zona Econômica de Porte (ZEP); IX - Zona Urbana Especial (ZUE); X - Zona Urbana Especial de Chacreamento (ZUEC); XI - Zona de Interesse Aeroportuário (ZIA); XII - Zona de Proteção Ambiental (ZPAM); XIII - Zonas Rurais (ZR)

ANEXO III – COTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL

ANEXO III – COTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL Macrozoneamento	Zoneamento	Cota de terreno por unidade habitacional (metros quadrados por unidade residencial - m²/un)	
		Multifamiliar vertical	Multifamiliar horizontal
ZUC	ZICT	20	160
ZUC	ZCA	30	160
ZUC	ZAP	20	140
ZUC	ZAC	50	150
ZUC	ZEIS	30	100
ZUNC	ZAR	50	160
ZUC e ZUNC	ZE	50	NA
ZUNC	ZEP	NA	
ZUE	ZUE	NA	250
ZUE	ZUEC	NA	
ZUC	ZIA	NA	
ZUC	ZPAM	NA	
ZR	ZR	NA	

ANEXO IV – EXIGÊNCIA POR TIPO DE USO

SIGLA	USO	GABARITO	RECUOS MÍNIMOS (m)			VAGA P/ AUTO
			FRENTE	LATERAIS	FUNDO	
R1	Residencial unifamiliar até 2 pavimentos	Até 7m	0	0	0	1 Vaga
S1 C1 E1 I1	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Pequeno Porte Até 100,00 A.C.	Até 7 m	0	0	0	Isento
S2 C2 E2	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Médio e Grande Porte acima de 100,00 A.C.	Até 7 m	5,00	0	0	1 vaga p/ 75,00 m² de A.C.
		Até 10 m		1 lado 1,50 m		
S3 C3 E3	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Médio e Grande Porte acima de 100,00 A.C.	H	5,00	De cada Lado H/6	H/6	1 vaga p/ 75,00 m² de A.C.
				Mínimo 1,50 m		
R2	Residencial unifamiliar ou Multifamiliar ou combinada com C1 / S1	Até 7 m.	0	0	0	1 vaga p/ cada residência + 1 vaga p/ atividade > 75 m² A.C.
		Até 10 m		1 lado 1,50 m		
R3	Residência Multifamiliar de uso Misto acima do gabarito de 10m	H	5,00 m	De cada lado H/6	H/6	1 vaga p/ cada residência + 1 vaga p/ atividade a cada 75 m² A.C.
				Mínimo 1,50 m		
I2	Indústria Até 1.000 m²	Até 10 m	5	De cada lado 2,00 m	2,00	1 vaga p/ 75,00 m² A.C.
I3	Indústria Até 2.000 m²	Até 10 m	6,00	De cada lado 3,00 m	5,00	1 vaga p/ 100,00 m² A.C.
I4	Indústria Acima de 2.000 m²	H	10,00	De cada lado H/2	H/2	1 vaga p/ 120,00 m² A.C.

a) Recuo Frontal - a área dos recuos poderá ser utilizada como estacionamento, resguardando 2,00 m da testada dessa área para acesso de pedestre à construção.

b) Recuo Lateral - A área deste recuo poderá ser utilizada como garagem permitindo apenas usar uma profundidade de 5,20 m.

c) A.C. - Soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo contorno externo da construção.

d) Vaga p/ Auto - Determina-se a relação entre a área construída e a fração de 75,00 m² (com exceção de galpões de armazenamento). Para efeito do cálculo, o arredondamento é determinado de modo que até 0,5 arredonda-se para menos e acima de 0,5 para mais.

e) Os parâmetros urbanísticos acima, poderão ser flexibilizados, após deliberação do CONCIDADE.