

Minuta de Projeto de Lei Complementar - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo

Sumário

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
TÍTULO II - DA ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL	3
CAPÍTULO I - DO ZONEAMENTO	3
Seção I - Disposições gerais	3
Seção II - Da Zona de Proteção Especial (ZPE)	4
Seção III - Zona de Proteção Ambiental (ZPAM)	5
Seção IV - Da Zona de Adensamento Restrito (ZAR)	6
Seção V - Da Zona de Adensamento Controlado (ZAC)	6
Seção VI - Da Zona de Adensamento (ZA)	7
Seção VII - Da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS)	7
Seção VIII - Da Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE)	7
Seção IX - Da Zona de Intervenção Especial (ZIE)	8
Seção X - Da Zona de Uso Especial (ZUE)	8
Seção XI - Da Zona Industrial e Minerária (ZIM)	9
CAPÍTULO II - DO SOBREZONEAMENTO	9
Seção I - Das Áreas de Expansão Urbana (AEU)	9
Seção II - Das Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)	10
Subseção I - Disposições gerais	10
Subseção II - Da ADE de risco tecnológico	10
Subseção III - Da ADE de risco ambiental	11
Subseção IV - Da ADE de proteção de mananciais	13
Subseção V - Da ADE de áreas de preservação permanente hídricas urbanas	13
Seção III - Das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)	14
TÍTULO III - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO	15
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	15
CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS	15
Seção I - Disposições preliminares	15
Seção II - Do loteamento	21
Subseção I - Do sistema viário dos loteamentos	24
Seção III - Do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes	25
Subseção I - Disposições gerais	25
Subseção II - Do loteamento de acesso controlado	26

Subseção III - Do condomínio de lotes	28
Seção IV - Do desmembramento e remembramento	30
Seção V - Do parcelamento vinculado	31
Seção VI - Da modificação de parcelamento	32
Seção VII - Do reparcelamento	33
CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO	34
Seção I - Dos terrenos passíveis de ocupação, das áreas não edificáveis e das áreas de preservação permanente	34
Seção II - Dos parâmetros urbanísticos de ocupação	36
Subseção I - Do coeficiente de aproveitamento (CA)	36
Subseção II - Da quota de terreno por unidade habitacional (QTUH)	38
Subseção III - Da taxa de ocupação (TO)	38
Subseção IV - Da taxa de permeabilidade (TP)	39
Subseção V - Da altura máxima das edificações (H)	39
Subseção VI - Do pé direito	40
Subseção VII - Dos afastamentos	40
Subseção VIII - Do número mínimo de vagas de estacionamento	41
Seção III - Dos projetos geotécnicos e da drenagem de águas pluviais	43
Seção IV - Da ocupação do solo na ZPE	44
Subseção I - Da metodologia de análise	44
Subseção II - Dos parâmetros urbanísticos específicos para ZPE	45
Subseção III - Da tipologia arquitetônica na ZPE	47
CAPÍTULO IV - DO USO DO SOLO	48
Seção I - Das categorias de usos e sua classificação	48
Subseção I - Da categoria de uso residencial	49
Subseção II - Da categoria de uso não residencial (NR)	49
Seção II - Da localização das atividades	52
Seção III - Dos usos desconformes e do direito de permanência	52
CAPÍTULO V - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO	53
CAPÍTULO VI - DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROJETOS URBANÍSTICOS (CAPUR)	58
TÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	59
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	59
CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES	60
TÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	61

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município, em atendimento à Lei Orgânica Municipal, às diretrizes definidas pelo Plano Diretor e às leis e planos setoriais municipais.

Art. 2º. Estão sujeitas às disposições desta Lei:

- I - a realização de parcelamentos do solo para fins urbanos;
- II - a ocupação do solo, assim entendida como a execução de edificações, quanto aos parâmetros urbanísticos e demais condições previstas nesta Lei; e
- III - a determinação da localização de usos, incluindo os empreendimentos de impacto.

Art. 3º. O licenciamento e a autorização municipal para parcelamento, ocupação e uso do solo conforme esta Lei não exime o empreendedor de buscar as licenças, autorizações e anuências exigidas para sua atividade, conforme exigências da legislação ambiental, de regulação mineral, de proteção ao patrimônio cultural e demais exigências normativas.

Parágrafo único. A atuação regulatória e fiscalizatória concomitante dos demais entes federativos não impede o exercício das atribuições constitucionais do município para licenciamento e fiscalização do parcelamento, ocupação e uso do solo em seu território.

Art. 4º. As definições dos termos técnicos utilizados nesta Lei, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do glossário ao Anexo I.

TÍTULO II - DA ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DO ZONEAMENTO

Seção I - Disposições gerais

Art. 5º. As áreas urbanas municipais são divididas nas seguintes zonas, conforme definido no Plano Diretor:

- I - Zona de Proteção Especial (ZPE);
- II - Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);
- III - Zona de Adensamento Restrito (ZAR);
- IV - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
- V - Zona de Adensamento (ZA);

- VI - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);
- VII - Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE);
- VIII - Zona de Intervenção Especial (ZIE);
- IX - Zona de Uso Especial (ZUE); e
- X - Zona Industrial e Minerária (ZIM).

Art. 6º. A sobreposição de zonas distintas sobre o mesmo imóvel obedecerá às seguintes regras gerais:

- I - no parcelamento do solo em gleba abrangida por mais de um zoneamento, aplicar-se-ão as regras de cada zona sobre a respectiva porção da gleba por ela abrangida; e
- II - no caso de ocupação ou uso do solo em lote abrangido por mais de um zoneamento, prevalecerá a zona incidente na testada do lote.

§ 1º. Nos casos do inciso I do *caput*, o projeto de parcelamento do solo não poderá prever lotes abrangidos por mais de uma zona.

§ 2º. Caso o terreno apresente sobreposição de ZPE e outra zona, prevalecerá a ZPE, ressalvada a hipótese prevista no § 3º deste artigo.

§ 3º. Caso o terreno apresente sobreposição de ZPE e ZPAM, prevalecerão os parâmetros urbanísticos da ZPAM, adotando-se a análise de face de quadra para a implantação do imóvel no terreno.

Art. 7º. Os parâmetros urbanísticos vinculados a cada categoria de zona são os previstos no Anexo II, e as regras de uso vinculados a cada uma são os previstos nos Anexos IV-1 e IV-2.

Seção II - Da Zona de Proteção Especial (ZPE)

Art. 8º. A Zona de Proteção Especial (ZPE) compreende as áreas que contêm os valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos, resultantes da presença de traçados urbanísticos originais e de tipologias urbanísticas, arquitetônicas e paisagísticas que configuram a imagem do lugar.

§ 1º. O parcelamento, a ocupação e o uso do solo na ZPE estão sujeitos às disposições estabelecidas nesta Lei, prevalecendo, no que couber, as regras e parâmetros específicos estabelecidos no Título III desta Lei.

§ 2º. Os parâmetros urbanísticos previstos para a ZPE aplicam-se aos imóveis localizados em ambos os lados das vias que limitam a referida zona.

§ 3º. Deverá ser mantida a diversidade de usos, compatibilizando a função residencial com a de pólo administrativo, turístico, educacional, comercial e de serviços, visando à manutenção da vida cotidiana na ZPE.

Art. 9º. A preservação do acervo paisagístico, urbanístico e arquitetônico, especialmente contido na ZPE, é determinada por meio da manutenção das seguintes características:

- I - o quadro natural e a paisagem envolvente;
- II - a morfologia urbana e o traçado dos logradouros;
- III - a relação entre as áreas edificadas e as não edificadas;
- IV - as tipologias arquitetônicas e harmonia dos conjuntos urbanos;
- V - a diversidade e a multiplicidade dos usos;
- VI - os espaços públicos de reunião e encontro; e
- VII - as manifestações culturais.

§ 1º. A preservação do acervo paisagístico, urbanístico e arquitetônico é fator preponderante para a definição das intervenções, e deverá ser compatibilizada com os valores e necessidades da vida urbana atual e do desenvolvimento social, cultural e econômico.

§ 2º. O Executivo deverá articular-se com as instituições estaduais e federais que tenham competência concorrente com o Município na preservação do patrimônio cultural e natural.

Seção III - Zona de Proteção Ambiental (ZPAM)

Art. 10. A Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) compreende as áreas que devem ser preservadas ou recuperadas em função dos ativos ambientais, hídricos, culturais e paisagísticos, com restrições ao parcelamento, ocupação e uso do solo para fins urbanos.

§ 1º. A ZPAM se subdivide nas seguintes categorias:

- I - Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPAM-1): compreende áreas em que o parcelamento e a ocupação do solo para fins urbanos, além do uso não residencial, não são permitidos, em função das características geoambientais, presença de condições geológicas de risco e necessidade de preservar o patrimônio arqueológico e ambiental; e
- II - Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPAM-2): compreende áreas que devem ser preservadas e recuperadas em função de suas características topográficas, geológicas e ambientais de flora, fauna e recursos hídricos, e/ou pela necessidade de preservação do patrimônio arqueológico ou paisagístico, em que é permitido o parcelamento, ocupação e uso do solo para fins urbanos de maneira restrita.

§ 2º. O parcelamento, ocupação e uso do solo na ZPAM-2 serão admitidos mediante manifestação favorável do órgão municipal de meio ambiente.

Seção IV - Da Zona de Adensamento Restrito (ZAR)

Art. 11. A Zona de Adensamento Restrito (ZAR) compreende as áreas em que a morfologia urbana, a topografia e as condições de risco exigem a restrição do parcelamento, ocupação e uso do solo, visando a proteção do patrimônio cultural e da paisagem e evitando a sobrecarga na infraestrutura urbana.

Parágrafo único. A ZAR se subdivide nas seguintes categorias:

- I - Zona de Adensamento Restrito 1 (ZAR-1): compreende as áreas que devem ser preservadas por suas características geo-ambientais e por seu entorno, mas que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições específicas;
- II - Zona de Adensamento Restrito 2 (ZAR-2): compreende as áreas em que a fragilidade do meio físico e a exposição a riscos geo-hidrológicos impõem restrições à ocupação humana, tais como planícies de inundação e áreas de várzea sujeitas a eventos de cheia, que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições específicas; e
- III - Zona de Adensamento Restrito 3 (ZAR-3): compreende as áreas predominantemente construídas, contíguas às ZPE ou às áreas em que se encontram edificações de interesse cultural, que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante controle do potencial de interferência na paisagem urbana tombada, protegida ou de interesse cultural.

Seção V - Da Zona de Adensamento Controlado (ZAC)

Art. 12. As Zonas de Adensamento Controlado (ZAC) são áreas destinadas à regularização fundiária das porções ocupadas e à promoção da Habitação de Mercado Popular (HMP) nas porções não ocupadas, devido a condição de alta aptidão à urbanização, baixas declividades e localização em relação ao tecido consolidado.

Parágrafo único. A ZAC se subdivide nas seguintes categorias:

- IV - Zona de Adensamento Controlado 1 (ZAC-1): áreas com alta aptidão à urbanização e baixas declividades, contíguas às ocupações consolidadas, destinadas prioritariamente à promoção da Habitação de Mercado Popular (HMP), com dimensão reduzida dos lotes e maior adensamento horizontal para as categorias desta zona;
- V - Zona de Adensamento Controlado 2 (ZAC-2): áreas com alta aptidão à urbanização e baixas declividades, contíguas às ocupações consolidadas, destinadas prioritariamente à promoção da Habitação de Mercado Popular (HMP), com dimensão média de lotes e adensamento médio para as categorias desta zona; e

- VI - Zona de Adensamento Controlado 3 (ZAC-3): compreende áreas nas quais as condições de relevo, as características de risco geológico, a geometria ou desarticulação do sistema viário ou a tendência à ocupação residencial unifamiliar indicam a adoção de parâmetros que devam ajustar e restringir o adensamento demográfico.

Seção VI - Da Zona de Adensamento (ZA)

Art. 13. A Zona de Adensamento (ZA) corresponde às áreas prioritárias para o adensamento urbano ordenado, dotadas de infraestrutura ou com potencial de recebê-la, situadas próximas aos principais eixos viários e de transportes, propensas ao desenvolvimento ou consolidação de centralidades de bairros e distritos.

Parágrafo único. A ZA se subdivide nas seguintes categorias:

- I - Zona de Adensamento 1 (ZA-1): compreendem áreas parcialmente ocupadas, cujas condições são favoráveis ao adensamento, com algumas restrições topográficas e de articulação viária, propensas ao desenvolvimento ou consolidação de centralidades de bairros e distritos; e
- II - Zona de Adensamento 2 (ZA-2): compreendem áreas com características favoráveis ao adensamento, propensas ao desenvolvimento ou consolidação de centralidades de bairros e distritos.

Seção VII - Da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS)

Art. 14. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) corresponde às áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizados, situados em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos – ou que estejam recebendo investimentos desta natureza –, onde haja interesse público expresso, em consonância com o Plano Diretor, com planos locais ou com outra lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social (HIS), e melhorar as condições habitacionais da população moradora.

Seção VIII - Da Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE)

Art. 15. A Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE) corresponde às áreas vocacionadas ao fortalecimento do polo acadêmico e de pesquisa do Município, destinadas aos campi de instituições de ensino técnico e/ou superior, com características de ocupação próprias.

Seção IX - Da Zona de Intervenção Especial (ZIE)

Art. 16. A Zona de Intervenção Especial (ZIE) corresponde às áreas degradadas por processos naturais ou intervenções para ocupação que demandam recuperação ambiental definida por planos específicos.

§ 1º. A ZIE se subdivide nas seguintes categorias:

- I - Zona de Intervenção Especial 1 (ZIE-1): corresponde às áreas degradadas por processos naturais ou antrópicos que demandam recuperação ambiental definida por planos específicos; e
- II - Zona de Intervenção Especial 2 (ZIE-2): corresponde às áreas classificadas pelo Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) como Risco Muito Alto (R4), em que a mitigação técnica do risco é inviável ou economicamente proibitiva, tendo como diretriz a desocupação assistida e o reassentamento das famílias em áreas seguras.

Art. 17. Após a recuperação ambiental conforme plano específico aprovado, a área inserida em ZIE-1 poderá ser convertida em uma das categorias de Zona de Adensamento Restrito e ser objeto de ocupação para fins urbanos após aprovação de um plano de urbanização específico.

§ 2º. A elaboração dos estudos e a implementação de ações para recuperação ambiental nas ZIE-1 é de responsabilidade dos proprietários dos imóveis a ela sobrepostos.

§ 3º. O plano a que se refere o *caput* deve incluir um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), que deverá ter parecer técnico do órgão municipal de meio ambiente e ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental (Codema).

Seção X - Da Zona de Uso Especial (ZUE)

Art. 18. A Zona de Uso Especial (ZUE) corresponde às áreas prioritárias para a implantação de empreendimentos classificados como Uso Não Residencial Especial (NRE), abrangendo grandes equipamentos públicos ou privados que, por sua escala e natureza, demandam condições específicas de acessibilidade e inserção territorial.

Art. 19. Na ZUE, são definidos o coeficiente de aproveitamento básico (CAb) e o máximo (CAm), para fins de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos do Plano Diretor.

Seção XI - Da Zona Industrial e Minerária (ZIM)

Art. 20. A Zona Industrial e Minerária (ZIM) corresponde às áreas em que predominam a atividade minerária e as atividades industriais e de logística.

Parágrafo único. A ZIM se subdivide nas seguintes categorias:

- I - Zona Industrial e Minerária 1 (ZIM-1): corresponde às áreas com presença direta de estruturas da atividade minerária ou infraestruturas de apoio que se encontram dentro do perímetro urbano; e
- II - Zona Industrial e Minerária 2 (ZIM-2): compreende áreas destinadas preferencialmente à ocupação de atividades industriais e de logística de portes variados, funcionando como pólos de diversificação econômica exceto a extração mineral.

CAPÍTULO II - DO SOBREZONEAMENTO

Seção I - Das Áreas de Expansão Urbana (AEU)

Art. 21. As Áreas de Expansão Urbana (AEU), definidas no Plano Diretor, constituem sobrezoneamento incidente sobre as áreas rurais, caracterizadas pelo potencial de urbanização mediante procedimento formal de ampliação do perímetro urbano.

- § 1º. Enquanto não for editada a lei específica de ampliação do perímetro urbano, aplicam-se às AEUs as normas e restrições relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo rural.
- § 2º. É vedada a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos nas AEUs antes da conclusão do rito de ampliação do perímetro urbano previsto no Plano Diretor.
- § 3º. O projeto específico deverá definir o zoneamento e atender aos parâmetros definidos nesta Lei para a respectiva zona.
- § 4º. Nos casos em que a infraestrutura básica não esteja disponível no local, a aprovação do parcelamento do solo e a concessão das licenças urbanísticas na AEU convertida ficam condicionadas à efetiva execução, pelo interessado e às suas expensas, das obras de extensão das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia e sistema viário, conforme aprovado pelos órgãos competentes.

Seção II - Das Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)

Subseção I - Disposições gerais

Art. 22. Sobre o território municipal incidirão Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) definidas no Plano Diretor, que se sobrepõem ao macrozoneamento e ao zoneamento, com o objetivo de identificar espaços que, por suas características especiais, demandam políticas e normas específicas complementares.

§ 1º. As normas específicas das ADEs prevalecem sobre aquelas decorrentes do macrozoneamento e do zoneamento.

§ 2º. Para terrenos pertencentes a ADEs sobrepostas prevalecem as normas e os parâmetros urbanísticos mais restritivos.

Art. 23. As poligonais das ADEs deverão ser atualizadas por lei sempre que a atualização de planos setoriais, estudos técnicos, de impacto, e demais instrumentos de gestão territorial relacionados às suas diretrizes implicar alteração do entendimento técnico sobre o fenômeno espacial que fundamenta a delimitação da respectiva ADE.

Parágrafo único. A atualização das poligonais das ADEs também se dará quando das hipóteses específicas previstas para cada uma, nas seções deste Capítulo.

Subseção II - Da ADE de risco tecnológico

Art. 24. A ADE de risco tecnológico (ADE-RT) compreende áreas do território municipal sujeitas a riscos decorrentes de barragens, em observância da espacialização dos riscos conforme as normativas federais de segurança de barragens, que estabelecem normas específicas de uso e ocupação do solo, controle da expansão urbana, proteção da população e do patrimônio cultural, bem como diretrizes para o fortalecimento da resiliência territorial e a redução da exposição das comunidades potencialmente afetadas.

§ 1º. A ADE de risco tecnológico (ADE-RT) subdivide-se em:

- I - ADE-RT de Zonas de Autossalvamento: áreas situadas sobre as zonas de autossalvamento (ZAS) de barragens de rejeitos ou hídricas localizadas no território municipal, definidas nos Planos de Segurança de Barragem vigentes; e
- II - ADE-RT de Zonas de Segurança Secundária: áreas situadas sobre as zonas de segurança secundária (ZSS) de barragens de rejeitos ou hídricas localizadas no território municipal, definidas nos Planos de Segurança de Barragem vigentes.

Art. 25. Na ADE-RT de Zonas de Autossalvamento, é vedado o parcelamento, a ocupação e o uso do solo.

Parágrafo único. Em caso de ocupação urbana ou rural existente na ADE de que trata o *caput*, o Poder Público municipal deverá exigir junto ao empreendedor a descaracterização da estrutura e/ou reassentamento da população, em conjunto com os demais órgãos competentes.

Art. 26. Na ADE-RT de Zonas de Segurança Secundária, o ordenamento do solo obedecerá às seguintes regras:

- I - é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos; e
- II - qualquer licenciamento de ocupação ou uso fica condicionado à prévia oitiva e parecer favorável da Defesa Civil.

Art. 27. Nas áreas urbanas existentes sobrepostas a ADE-RT que forem objeto de reassentamento a cargo do empreendedor, este deverá:

- I - obedecer às diretrizes e normas de parcelamento, ocupação e uso municipais, e ser acompanhado pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano; e
- II - no caso de reassentamento de núcleos urbanos considerados de interesse social, ser feito conforme as diretrizes e normas da política municipal de moradia digna, e acompanhado pelo órgão municipal de habitação.

Parágrafo único. Após descomissionamento e descaracterização das estruturas, devidamente atestados pelos órgãos competentes, as ADE-RT deverão passar por processo de requalificação urbana e ambiental, a cargo do empreendedor e definido pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano, em consonância com outros setores do Poder Executivo.

Subseção III - Da ADE de risco ambiental

Art. 28. A ADE de risco ambiental (ADE-RA) compreende porções do território municipal sujeitas a ocorrência de processos de deslizamento de massa, inundação, erosão acelerada ou voçorocamento.

Parágrafo único. A ADE de Risco Ambiental subdivide-se em:

- I - ADE-RA de inundação: áreas onde há a possibilidade de ocorrência de alagamentos ou inundações, onde é recomendada a restrição a ocupação e a certos usos, visando a salvaguarda da vida, da segurança e do patrimônio frente a transbordamentos recorrentes; e
- II - ADE-RA de processos geológicos e geo-hidrológicos: áreas com prevalência nas encostas do distrito Sede, onde o risco é agravado pelo relevo acidentado, alta declividade, ocupação consolidada em áreas de alta declividade e intensidade pluviométrica sazonal e áreas onde há a possibilidade de ocorrência de enxurradas e solapamentos, onde é recomendada a restrição a ocupação e a

certos usos, visando a salvaguarda da vida, da segurança e do patrimônio frente a transbordamentos recorrentes.

Art. 29. Na ADE-RA de inundação, o ordenamento do solo obedecerá às seguintes diretrizes e regras:

- I - o parcelamento do solo, a ocupação e o uso ficam condicionados à não previsão de lotes em áreas potencialmente inundáveis e à implantação de dispositivos de amortecimento de cheias;
- II - é vedada a implantação de equipamentos comunitários de atendimento e longa permanência;
- III - as edificações novas ou ampliações deverão prever soluções projetuais que reduzam a exposição dos ocupantes ao risco; e
- IV - o licenciamento de empreendimentos de impacto na área deve:
 - a) demonstrar a diminuição ou estabilização da vulnerabilidade humana ou de exposição da população ao risco; e
 - b) prever medidas mitigadoras do risco, incluindo a implementação de sistema de alerta precoce com pluviômetros e monitoramento em tempo real.

§ 1º. As áreas desocupadas sobrepostas a ADE-RA de inundação deverão, preferencialmente, ser objeto de reflorestamento e revegetação para estabilização das funções hídricas, com impedimento imediato de reocupação.

§ 2º. Qualquer licenciamento de ocupação ou uso fica condicionado à prévia oitiva e parecer favorável da Defesa Civil.

Art. 30. Na ADE-RA de processos geológicos e geo-hidrológicos, o ordenamento do solo obedecerá às seguintes diretrizes e regras:

- I - o Poder Público municipal deverá priorizar intervenções e obras públicas que eliminem ou reduzam a exposição das áreas já ocupadas ao risco;
- II - é vedado o parcelamento do solo;
- III - o licenciamento de qualquer intervenção, seja para novas edificações, ampliação, reforma ou manutenção, fica condicionado à apresentação de laudo geotécnico por profissional habilitado, com propostas de administração ou mitigação dos riscos, se for o caso; e
- IV - qualquer licenciamento de ocupação ou uso fica condicionado à prévia oitiva e parecer favorável da Defesa Civil.

Parágrafo único. A área permeável mínima obrigatória poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, nos casos em que comprovadamente seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando à sua estabilidade,

mediante parecer técnico acompanhado da devida anotação de responsabilidade técnica (ART).

Art. 31. Na análise da aplicação das regras previstas nesta Subseção, em caso de dúvida ou incerteza técnica sobre os riscos identificados, deverá prevalecer o princípio da precaução, priorizando-se a decisão que impeça ou reduza a exposição da população ao risco.

Subseção IV - Da ADE de proteção de mananciais

Art. 32. A ADE de proteção de mananciais (ADE-M) compreende porções da área urbana municipal inseridas em sub-bacias hidrográficas contribuintes de mananciais destinados à captação de água para consumo humano.

Art. 33. Na ADE-M, o parcelamento, ocupação e uso do solo obedecerão às seguintes diretrizes e regras:

- I - todas as obras ou serviços de engenharia e infraestrutura devem considerar a adoção de tecnologias alternativas de baixo impacto ambiental voltados à adequação ao sistema ambiental com soluções de infraestruturas verde e azul;
- II - as estradas vicinais deverão ter sistema de drenagem superficial, como forma de controle de processos erosivos e transporte de sedimentos do solo, contribuindo para a sua manutenção;
- III - as vias públicas projetadas e as intervenções em vias públicas existentes deverão prever a adoção de pavimentação permeável e jardins de chuva, quando possível;
- IV - os espaços livres de uso público projetados e as intervenções nos existentes deverão prever a adoção de pavimentação permeável e jardins de chuva;
- V - empreendimentos públicos e privados classificados como de impacto a serem implantados deverão prever sistemas de captação pluvial, cisternas, telhados verdes e dispositivos de retenção de águas pluviais, quando viáveis;
- VI - deverão ser adotadas soluções de sistema de saneamento dos resíduos sólidos (orgânicos e inorgânicos) e efluentes, para evitar a contaminação dos recursos hídricos; e
- VII - fica vedada a adoção de soluções de esgotamento sanitário individual.

Subseção V - Da ADE de áreas de preservação permanente hídricas urbanas

Art. 34. A ADE de áreas de preservação permanente hídricas urbanas (ADE-APP) compreendem porções da área urbana municipal sobrepostas a áreas de preservação permanente hídricas urbanas que, ainda que venham a ser

reduzidas por lei municipal específica nos termos do art. 102, devem preservar limitações ao parcelamento, ocupação e uso do solo, visando assegurar a proteção dos recursos hídricos, da biodiversidade, da estabilidade geológica, da drenagem natural e dos serviços ecossistêmicos, compatibilizando a conservação ambiental com a política urbana, a regularização fundiária, a redução de riscos, a adaptação às mudanças climáticas e a implantação de infraestrutura verde.

Parágrafo único. As ADE-APP serão instituídas e terão suas limitações e restrições específicas baseadas nos estudos realizados e definidas nas leis específicas que venham a reduzir as APPs em áreas urbanas consolidadas nos termos do art. 102.

Art. 35. Na ADE-APP, o parcelamento, ocupação e uso do solo obedecerão às seguintes diretrizes e regras:

- I - priorização da recuperação das funções ambientais das faixas marginais de cursos d'água;
- II - limitação da ampliação da ocupação sobre faixas marginais de cursos d'água não antropizadas, restringindo novos parcelamentos, edificações ou ampliações que comprometam suas funções ambientais;
- III - reconhecimento das ocupações urbanas consolidadas, fomentando a regularização fundiária urbana e a possibilidade de licenciamento de ampliações ou reformas, quando compatíveis com a função ambiental da área;
- IV - realização de intervenções de qualificação urbanística e ambiental associadas à melhoria das condições de habitabilidade, saneamento, drenagem urbana, mobilidade e segurança da população;
- V - adequação urbanística dos fundos de vale; e
- VI - adoção da microbacia hidrográfica como unidade de planejamento, reconhecendo que a proteção das faixas marginais de cursos d'água urbanos depende da gestão integrada da drenagem, da expansão urbana, do saneamento básico e da ocupação do solo.

Seção III - Das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)

Art. 36. As Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) correspondem ao sobrezoneamento aplicado sobre áreas urbanas ocupadas por habitações em condições precárias ou com predominância de loteamentos precários ou irregulares, em que haja interesse público de favorecer a regularização fundiária urbana, a urbanização de assentamentos precários e a promoção da política de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 37. As AEIS serão criadas e delimitadas por lei específica, na qual estarão estabelecidos seu polígono e os critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, com base em estudos técnicos elaborados pelo órgão municipal de habitação.

TÍTULO III - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38. O licenciamento e a autorização municipais para parcelamento, ocupação e uso do solo devem obedecer aos preceitos e procedimentos previstos neste Título.

Art. 39. Durante o processo de licenciamento de parcelamento, ocupação ou uso do solo, inclusive de empreendimentos de impacto, poderão ser solicitadas outras informações e documentos adicionais, conforme exigência formal do setor técnico competente para a análise, desde que justificada.

Art. 40. As intervenções, obras, edificações e atividades situadas em perímetros de tombamento municipal deverão observar as diretrizes, restrições e critérios estabelecidos nos respectivos dossiês de tombamento homologados pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Seção I - Disposições preliminares

Art. 41. O parcelamento do solo para fins urbanos, seja por pessoa física ou jurídica, de natureza privada ou pública, poderá ser realizado somente nas áreas urbanas do município, entendidas como aquelas inseridas em perímetros urbanos conforme definido pelo Plano Diretor.

§ 1º. O parcelamento do solo poderá ser feito por meio de loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes, parcelamento vinculado ou desmembramento, nos termos desta Lei.

§ 2º. A alteração de parcelamento do solo pode ser feita por meio de modificação de parcelamento, reparcelamento ou remembramento, nos termos desta Lei.

Art. 42. Para os fins desta Lei, consideram-se:

- I - gleba: o imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

- II - parcelamento do solo: a subdivisão de gleba para constituição de lotes;
 - III - lote: a parte resultante da divisão de gleba em parcelas individualizadas destinadas à edificação e/ou uso, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos e condições definidos pela legislação municipal para a zona em que se situa, servido de infraestrutura urbana básica ou mínima, conforme previsto nesta Lei;
 - IV - infraestrutura urbana básica: a infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação pavimentadas e arborização urbana;
 - V - infraestrutura urbana mínima: infraestrutura urbana prevista para caracterização de via pública existente, que corresponde à presença e funcionamento regular de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana:
 - a) drenagem de águas pluviais;
 - b) esgotamento sanitário dinâmico ligado ao sistema público;
 - c) abastecimento de água potável por sistema público; e
 - d) distribuição de energia elétrica;
 - VI - Equipamentos Urbanos: os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, gás canalizado e redes de telecomunicações;
 - VII - Equipamentos Comunitários: os equipamentos públicos destinados à educação, à saúde, à cultura, ao lazer, à segurança e similares;
 - VIII - sistema viário: o conjunto de vias, calçadas e demais espaços destinados à circulação de pessoas, veículos e cargas, incluindo as operações de parada e estacionamento; e
 - IX - Espaços Livres de Uso Público: as áreas verdes, parques, praças e similares.
- Art. 43.** O parcelamento do solo ou a alteração de parcelamento do solo depende de prévio licenciamento e aprovação do projeto pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano, seguindo as disposições específicas desta Lei para a modalidade prevista.
- § 1º.** Nenhuma obra de implantação ou alteração de parcelamento do solo poderá ser iniciada antes da aprovação do projeto urbanístico e, quando necessário, dos projetos complementares, pelos órgãos municipais competentes e antes do devido licenciamento ambiental estadual ou municipal, conforme o caso.

§ 2º. O parcelamento do solo e a alteração de parcelamento do solo somente poderão ser aprovados se atenderem às disposições específicas desta Lei, bem como às seguintes condições, cumulativamente:

- I - subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas públicas e privadas, de modo a permitir o desenvolvimento urbano sustentável, de acordo com o planejamento urbano municipal; e
- II - apresentação dos projetos e execução das soluções técnicas adequadas e suficientes para mitigar o impacto, sob responsabilidade e às expensas do responsável pelo parcelamento do solo, nos casos em que provocar sobrecarga na infraestrutura já instalada do sistema viário e dos Equipamentos Urbanos e Comunitários, especialmente aqueles de atendimento aos serviços de educação e saúde.

Art. 44. Poderá ser objeto de parcelamento do solo ou alteração de parcelamento do solo a gleba ou lote localizado em área urbana que tenha registro individualizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e tenha acesso por via pública existente.

Art. 45. Para os fins desta Lei, consideram-se vias públicas existentes aquelas oficializadas pelo Poder Público municipal, com infraestrutura urbana mínima, conforme definido no art. 42, V.

§ 1º. A comprovação de infraestrutura mínima da via pública existente poderá ser realizada por meio de relatório técnico fotográfico e respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), a critério do órgão municipal de desenvolvimento urbano.

§ 2º. Em via pública existente, poderá ser exigida a instalação ou complementação da infraestrutura urbana ou a adequação da caixa viária aos parâmetros viários previstos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana para fins de aprovação de parcelamento do solo, conforme análise do órgão municipal de desenvolvimento urbano, com parecer analisado pela Comissão de Análise de Projetos Urbanísticos (Capur), se for o caso.

Art. 46. Caberá ao responsável pelo parcelamento do solo a implantação de infraestrutura urbana básica prevista para loteamentos nos processos envolvendo área com via pública aberta que não se enquadre como via pública existente nos termos do art. 42, V, desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput*, o responsável pelo parcelamento do solo deverá executar às suas expensas toda a infraestrutura urbana exigida, incluindo eventuais aquisições e/ou regularizações de imóveis, sem qualquer ônus ao Município, conforme Termo de Compromisso a ser firmado com o Executivo.

Art. 47. Não é permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, enquanto não forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento conforme exigências do órgão ambiental competente;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas, observado o disposto no § 1º deste artigo;
- IV - em terrenos com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
- V - em áreas degradadas ou naquelas em que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI - em terrenos contíguos a mananciais, cursos d'água, águas dormentes e demais recursos hídricos;
- VII - em terrenos inseridos nos limites de Unidades de Conservação cuja modalidade não permita o parcelamento do solo para fins urbanos; e
- VIII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas, até a sua correção.

§ 1º. No caso de parcelamento de glebas ou modificação de parcelamento com declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto deve ser acompanhado de laudo atestando a viabilidade de se edificar no local, emitido por Responsável Técnico, com a respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART).

§ 2º. As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto de parcelamento do solo e sua destinação específica será definida pelo Poder Executivo no processo de licenciamento.

Art. 48. Os parcelamentos do solo devem atender às seguintes condições:

- I - é obrigatória a reserva de faixas não edificáveis:
 - a) ao longo de águas correntes, com largura mínima de 30 m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;
 - b) ao longo de águas dormentes, com largura mínima de 30 m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;
 - c) num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;
 - d) ao longo das faixas de domínio público de rodovias e dutos, com largura mínima de 5 m (cinco metros) de cada lado;

- e) ao longo das faixas de domínio público de ferrovias, com largura mínima de 15 m (quinze metros) de cada lado;
 - f) ao longo de estruturas de drenagem pluvial e de interceptores e emissários de esgotamento sanitário, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado;
 - g) ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, conforme largura determinada pela concessionária de serviço público responsável;
- II - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e a condição mais favorável à insolação dos lotes e observando as diretrizes e condições do sistema viário definidas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
 - III - as vias previstas no plano de arruamento dos lotes devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
 - IV - os lotes devem atender aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei para a zona em que se localiza;
 - V - os lotes deverão ter área máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e ter relação entre profundidade e testada não superior a 7 (sete), ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nesta Lei;
 - VI - os lotes devem confrontar-se com via pública ou via de uso comum de condomínio de lotes aprovado, vedada a frente exclusiva para via de pedestres;
 - VII - as redes de serviços referentes à infraestrutura urbana deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou projetadas; e
 - VIII - a extensão máxima de quadra, considerada como a somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares, deve ser de 200 m (duzentos metros).
- § 1º. Poderão ser admitidos lotes fora dos limites previstos no inciso V do *caput* nas seguintes hipóteses:
- I - quando destinado a Equipamentos Urbanos e Comunitários;
 - II - em parcelamento vinculado, observados os critérios estabelecidos nesta Lei; e
 - III - quando identificada necessidade de proteção de atributos ambientais relevantes.
- § 2º. Poderá ser admitido lote com frente exclusiva para via mista, desde que essa tenha extensão máxima de 100 m (cem metros).

§ 3º. Os parcelamentos deverão, ainda, obedecer aos parâmetros de lote mínimo e testada mínima previstos para a zona respectiva, conforme tabela prevista no Anexo II.

Art. 49. Não serão permitidos parcelamentos do solo no perímetro da ZPE, exceto em situações que impliquem na requalificação arquitetônica e urbanística ou cujo terreno a ser parcelado esteja consolidado com mais de uma edificação, respeitadas as seguintes condições:

- I - não resultar em lote vago;
- II - os lotes resultantes devem respeitar todos os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei complementar para a ZPE; e
- III - haver parecer favorável do Grupo Técnico (GT).

§ 1º. Caso o terreno a ser parcelado esteja consolidado com mais de uma edificação, poderá ser aprovado lote inferior ao mínimo estabelecido no Anexo II, desde que:

- I - seja respeitada a testada mínima; e
- II - as edificações existentes obedeçam aos parâmetros urbanísticos dentro do permitido por esta Lei.

§ 2º. Para efeito de análise da consolidação das edificações, considera-se como marco temporal a data de publicação desta Lei.

Art. 50. Na área rural, são vedados os parcelamentos do solo para fins urbanos e qualquer subdivisão de glebas deverá obedecer aos procedimentos e normas referentes ao parcelamento do solo rural prevista na legislação pertinente, em especial a fração mínima de parcelamento rural e as normas ambientais.

§ 1º. A alteração de uso do solo rural para fins urbanos seguirá o procedimento de descaracterização do imóvel rural, conforme previsto na legislação federal e estadual e seus regulamentos.

§ 2º. A alteração do perímetro urbano do Município depende de procedimento específico, conforme previsto no Plano Diretor e na legislação federal.

Art. 51. Os procedimentos relativos à emissão de certidões, emissão de alvarás de urbanização e licenciamento de parcelamento do solo pelo Executivo serão regulamentados pelo Código de Obras e analisados pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano, com parecer analisado pela Capur.

Art. 52. No projeto de parcelamento do solo originado de imóvel que possua áreas de Reserva Legal e/ou remanescentes de Mata Atlântica, estas deverão ser destinadas a áreas verdes.

Art. 53. O projeto de parcelamento do solo deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto pelo Executivo, sob pena de caducidade.

Parágrafo único. A caducidade da aprovação do projeto de parcelamento do solo implica o indeferimento do projeto apresentado, bem como o cancelamento das licenças e alvarás eventualmente concedidos, devendo o interessado iniciar novo processo de licenciamento do parcelamento do solo.

Art. 54. No ato do registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas destinadas a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários (EUC), Espaços Livres de Uso Público (ELUP) e sistema viário previstas no projeto aprovado.

Seção II - Do loteamento

Art. 55. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

Art. 56. São etapas gerais para a tramitação de processo de licenciamento e aprovação de loteamento:

- I - declaração de zoneamento;
- II - fixação de diretrizes municipais para parcelamento do solo;
- III - Anteprojeto Urbanístico;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme o caso;
- V - análise do Projeto Urbanístico pelos setores técnicos e Conselhos Municipais, conforme o caso;
- VI - compatibilização dos projetos complementares;
- VII - licenciamento ambiental;
- VIII - aprovação final e garantia do loteamento com emissão de Certidão de Aprovação de Projeto Urbanístico;
- IX - registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- X - protocolo do registro do loteamento e emissão do Alvará de Urbanização;
- XI - execução das obras e vistorias de acompanhamento;
- XII - vistorias e recebimento provisório do parcelamento; e
- XIII - vistorias e recebimento definitivo do parcelamento.

Art. 57. Os loteamentos deverão prever a infraestrutura básica, conforme definida no art. 42, IV.

Parágrafo único. Sempre que possível, o atendimento ao disposto no *caput* deverá utilizar-se de soluções da infraestrutura verde e azul, nos termos de leis específicas ou de regulamento.

Art. 58. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total do imóvel objeto de parcelamento, para instalação de Equipamentos Urbanos e Comunitários (EUC), Espaços Livres de Uso Público (ELUP) e sistema viário.

§ 1º. As áreas destinadas a EUC, ELUP e sistema viário devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 2º. O percentual mínimo destinado a EUC será de 10% (dez por cento) da área total do imóvel objeto de loteamento.

§ 3º. O percentual mínimo destinado a ELUP será de 10% (dez por cento) da área total do imóvel objeto de loteamento.

§ 4º. A localização das vias principais e das áreas destinadas a EUC e ELUP será definida pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico.

§ 5º. As áreas destinadas a EUC e ELUP não poderão ser encravadas, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas, devendo ter acesso direto às vias públicas.

§ 6º. As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10 m (dez metros) de frente para via pública e acesso direto ao sistema viário.

§ 7º. As áreas destinadas a Equipamentos Comunitários serão, preferencialmente, localizadas de forma contínua no interior do loteamento e contíguas aos equipamentos comunitários adjacentes à gleba a ser loteada.

§ 8º. Nas áreas destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários, é admitida a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS).

§ 9º. Os ELUP devem ser separados dos lotes por vias de pedestre.

§ 10. As áreas destinadas a áreas verdes serão, preferencialmente, localizadas de forma contínua no interior do loteamento e contíguas a outras áreas verdes e/ou de proteção ambiental adjacentes à gleba a ser loteada.

§ 11. Não serão computados como áreas verdes os canteiros centrais e laterais ao longo das vias.

§ 12. Não serão consideradas áreas verdes as porções da gleba sujeitas a alagamento, afetadas por erosões não contidas ou afetadas por rastejo ou ravinas não tratadas, permanecendo tais áreas sob a responsabilidade do loteador, por se caracterizarem como áreas não parceláveis.

§ 13. As seguintes áreas não serão computadas para fins da transferência prevista no *caput*:

- I - área não parceláveis e não edificáveis, nos termos desta Lei; e
 - II - áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a não ser aqueles trechos nos quais se implantam vias passíveis de serem transferidas ao patrimônio público municipal, nos quais prevalecerá a função da via.
- § 14. As áreas previstas no inciso I do § 13 deste artigo podem ser transferidas ao Município caso haja justificado interesse público, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área, até o máximo de 5% (cinco por cento) da área total da gleba parcelada.
- § 15. As áreas destinadas a EUC e ELUP devem ser mantidas e conservadas pelo loteador até o recebimento das obras de urbanização do loteamento pelo Município e devem ser entregues desocupadas, cercadas, identificadas e com calçada implantada ao longo dos trechos lindeiros às vias.
- Art. 59.** O projeto de loteamento deverá apresentar, no mínimo, os seguintes documentos informações:
- I - título de propriedade registrado em cartório, com Certidão de Ônus Reais e Certidão de Inteiro Teor;
 - II - levantamento planialtimétrico na mesma escala do projeto urbanístico, georreferenciado em sistema de coordenadas UTM;
 - III - projeto urbanístico, georreferenciado em sistema de coordenadas UTM;
 - IV - projeto urbanístico sobreposto ao Mapa de Declividades;
 - V - planta de localização do imóvel georreferenciada em sistema de coordenadas UTM;
 - VI - inventário florestal da área objeto de parcelamento, principalmente quando sobreposta à área com remanescentes de vegetação nativa do Bioma da Mata Atlântica;
 - VII - levantamento do impacto de mobilidade; e
 - VIII - ART/RRT referente a todos os projetos apresentados.
- § 1º. A documentação complementar a ser apresentada em cada caso será definida em regulamento expedido pelo Executivo e nos termos de referência expedidos pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano.
- § 2º. As áreas não edificáveis devem ser identificadas na planta do loteamento.
- § 3º. O Poder Executivo pode fixar diretrizes de urbanização diferenciadas para cada finalidade de loteamento.
- Art. 60.** Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedida Certidão de Aprovação de Projeto Urbanístico, com prazo de validade de 180 (cento e

oitenta) dias, dentro do qual o projeto deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 61. Após o registro do projeto de loteamento e o protocolo de sua comprovação junto ao órgão municipal de desenvolvimento urbano, será expedido o Alvará de Urbanização, que respeitará o limite máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da expedição, renovável por igual período.

Art. 62. A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

- I - em dinheiro;
- II - em títulos da dívida pública;
- III - por fiança bancária; e
- IV - por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

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

§ 2º. A critério do Executivo, a garantia prevista no *caput* pode ser liberada parcialmente, na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelo Executivo e pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.

§ 3º. Os 30% (trinta por cento) restantes da garantia devem ser restituídos 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 1º deste artigo.

§ 4º. O empreendedor perderá em favor do Município a garantia, que será revertida exclusivamente para conclusão das obras de urbanização necessárias ao empreendimento, caso as obras constantes no projeto de loteamento não sejam concluídas no prazo estipulado.

Subseção I - Do sistema viário dos loteamentos

Art. 63. O sistema viário projetado dos loteamentos atenderão aos parâmetros de classificação e geometria das vias definidas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Parágrafo único. Fica o empreendedor obrigado a afixar placas indicativas da denominação oficial de logradouros em suportes padronizados.

Art. 64. A praça de retorno (*cul-de-sac*) somente será admitida em projetos de loteamento quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem

a continuidade e interligação das vias, devendo atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos e condições:

- I - o comprimento máximo, medido do eixo da via pública à qual se conecta até o centro da praça de retorno, não poderá exceder 200 m (duzentos metros);
- II - ser dotada, em sua extremidade, de praça de retorno com diâmetro mínimo de 20 m (vinte metros), dimensionada para a inscrição do círculo de manobra dos veículos de coleta de resíduos sólidos, de combate a incêndio e de atendimento de emergência; e
- III - confrontar-se com o limite da gleba, de modo a garantir a possibilidade de integração viária futura para continuidade da circulação de veículos e pedestres.

Art. 65. As vias exclusivas de pedestres previstas no projeto de loteamento deverão cumprir as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 66. A via exclusiva de pedestres e a praça de retorno integram o sistema viário do projeto de loteamento e serão incluídos no percentual de sistema viário exigido, devendo ser repassadas ao Município dotadas de infraestrutura básica.

Art. 67. O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das hierarquias viárias.

Seção III - Do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes

Subseção I - Disposições gerais

Art. 68. Aplicam-se ao loteamento de acesso controlado e ao condomínio de lotes, no que couber, as normas, condições, parâmetros e instrumentos da legislação urbanística municipal, bem como os procedimentos e exigências previstos para o processo de aprovação de loteamento, ressalvadas as disposições específicas previstas nesta Seção.

Parágrafo único. O interessado deverá informar sua pretensão de implantar um loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes quando do requerimento formal das diretrizes para parcelamento do solo junto ao Executivo.

Art. 69. Sem prejuízo das demais exigências previstas, o loteamento com acesso controlado e o condomínio de lotes deverão atender às seguintes condições:

- I - somente será admitido nas áreas urbanas do Município;
- II - somente será admitido em glebas com acesso por via pública existente;
- III - não poderá configurar-se como barreira urbana, impossibilitando o acesso a outros loteamentos, bairros adjacentes, cursos d'água;

- IV - o projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos em todas as entradas com acesso controlado, vedada a utilização de via pública para esse fim;
- V - o projeto do sistema viário deverá prever a implantação de Área de Acesso e Parada Veicular em espaço entre a calçada da via pública adjacente e a portaria, e/ou portão de acesso ao perímetro de acesso controlado, de modo que a parada de veículos para acesso aconteça fora da via pública; e
- VI - será permitida a construção de guarita no canteiro central ou nas adjacências da via de entrada com acesso controlado, vedada a utilização de via pública para esse fim.

§ 1º. As diretrizes para parcelamento do solo emitidas pelo Município definirão o sistema viário de contorno ao perímetro de acesso controlado, visando atenuar possíveis impactos causados na circulação viária.

§ 2º. O órgão municipal responsável pelo licenciamento ou a Capur poderão exigir modificações nas vias públicas de acesso ao loteamento de acesso controlado ou condomínio, de modo a mitigar o impacto no trânsito pela sua implantação, sendo os ônus a cargo do empreendedor responsável, da associação de proprietários, ou da pessoa jurídica do condomínio.

Art. 70. O projeto do loteamento de acesso controlado ou de condomínio de lotes submetido à aprovação do Executivo deverá incluir, sem prejuízo das demais exigências previstas, o projeto específico das estruturas de fechamento de cada porção de acesso controlado a ser implantada, contemplando portarias, guaritas, cancelas e demais elementos.

Parágrafo único. As regras específicas para o controle de acesso e fechamento do perímetro do loteamento serão objeto de regulamento específico pelo Executivo.

Subseção II - Do loteamento de acesso controlado

Art. 71. Considera-se loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento em que o seu perímetro poderá ser cercado ou murado e que seus acessos poderão ser controlados, por meio da instalação de guaritas, portões, cancelas ou outros sistemas de controle e vigilância, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º. O loteamento de acesso controlado pode ser instituído na forma de loteamento ou alteração de parcelamento, mediante licenciamento municipal, atendida a legislação federal aplicável e obedecidos os preceitos desta Lei.

§ 2º. No loteamento de acesso controlado não poderá ser impedido o acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, autorizados sua identificação e cadastramento.

Art. 72. As obrigações e responsabilidades previstas para o loteamento de acesso controlado serão assumidas pelo empreendedor responsável ou por associação de proprietários de imóveis pertencentes ao loteamento, instituída especialmente para esse fim, ou entidade a ela equiparada.

Art. 73. As áreas de transferência obrigatória ao Município referentes a Equipamentos Comunitários em loteamento de acesso controlado deverão estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado.

§ 1º. As áreas a que se refere o *caput* poderão ser substituídas por transferência de áreas equivalentes externas à gleba, desde que atendam às seguintes condições:

- I - localizar-se dentro do perímetro urbano do distrito da gleba a ser loteada;
- II - ter pareceres favoráveis do órgão municipal responsável e da Capur em relação a sua localização;
- III - sejam áreas providas de infraestrutura urbana, conectadas ao sistema viário público existente;
- IV - a declividade média do terreno a ser transferido ao Município não poderá ser superior à declividade média geral da gleba objeto de parcelamento; e
- V - a área externa a ser transferida deverá ter valor de avaliação equivalente ou superior ao da área que seria transferida dentro da gleba, calculada conforme Planta Genérica de Valores do Município (PGV) para o imóvel ou imóvel similar.

§ 2º. As áreas previstas no § 1º devem ser entregues ao Município com infraestrutura urbana instalada, sob responsabilidade e às expensas do responsável pelo loteamento ou condomínio, inclusive as localizadas em áreas urbanas consolidadas, sem qualquer ônus ao Município.

§ 3º. A aprovação das áreas previstas no § 1º ficará condicionada ao atendimento das medidas mitigadoras e/ou compensatórias, quando indicadas pelos órgãos responsáveis pelo licenciamento, pela Capur e/ou pelo Conselho Municipal de Política Urbana (Compurb).

§ 4º. A documentação mínima a ser entregue para análise das áreas previstas no § 1º será a mesma exigida para a análise do Anteprojeto Urbanístico do loteamento.

Art. 74. Sem prejuízo das demais exigências previstas, o loteamento com acesso controlado deverá atender às seguintes condições:

- I - poderá ser constituído por uma ou mais porções de acesso controlado, compostas por lotes e respectivas vias de acesso; e
- II - deverá existir necessariamente uma via veicular entre duas porções de acesso controlado, pertencentes ou não a um mesmo loteamento.

Art. 75. A alteração de loteamento já aprovado para instituição de loteamento de acesso controlado somente será permitida caso as áreas destinadas a Equipamentos

Comunitários e ELUP localizem-se fora do perímetro de acesso controlado, com acesso a via pública e respeitadas as demais condições para loteamento de acesso controlado.

Art. 76. Caberá à associação de proprietários, no mínimo, as seguintes obrigações nas áreas internas ao perímetro de acesso controlado:

- I - coleta, transporte e destinação adequada de resíduos sólidos;
- II - limpeza urbana;
- III - manutenção do sistema viário;
- IV - manutenção do sistema de captação e drenagem das águas pluviais;
- V - manutenção da rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário, exceto quando gerido pela sistema público de água e esgoto;
- VI - conservação da área vegetada e da arborização;
- VII - manutenção do sistema de iluminação pública; e
- VIII - manutenção das áreas públicas internas.

§ 1º. Caberá à associação de proprietários a responsabilidade pela manutenção dos ELUP externos ao perímetro de acesso controlado transferidos ao Município.

§ 2º. A associação de proprietários deverá celebrar termo de compromisso com o Executivo para formalização das obrigações previstas neste artigo, de modo a permitir a fiscalização e o monitoramento de seu cumprimento.

Art. 77. Os loteamentos aprovados e implantados antes da vigência desta Lei, cujo perímetro tenha sido fechado sem o devido licenciamento e aprovação municipais, poderão ser regularizados como loteamento de acesso controlado mediante assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta com o Executivo, desde que atendidas as disposições da legislação urbanística e ambiental vigente.

Subseção III - Do condomínio de lotes

Art. 78. Considera-se condomínio de lotes a instituição de condomínio, com perímetro cercado ou murado e acesso controlado, em gleba de propriedade privada, com definição de partes que são propriedades exclusivas, constituindo unidades imobiliárias autônomas equiparadas a lotes, e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinadas à implantação de vias de circulação internas, manutenção e áreas de convivência e lazer.

§ 1º. O condomínio de lotes pode ser instituído mediante licenciamento e aprovação municipal, atendida a legislação federal aplicável e obedecidos os preceitos desta Lei.

§ 2º. A instituição de condomínio de lotes implica na propriedade privada e na responsabilidade dos condôminos e da pessoa jurídica do condomínio sobre todos os bens e áreas internas ao condomínio, inclusive aqueles destinados à infraestrutura urbana e áreas de uso comum, que não poderão ser transferidos ao Município.

Art. 79. Para a instituição de condomínio de lotes será exigida a doação de imóveis ao Município, situados fora do limite do condomínio, equivalentes às áreas de transferência obrigatória para implantação de EUC e ELUP previstas para loteamentos.

§ 1º. As áreas previstas no *caput* deste artigo deverão atender às condições previstas no art. 73, § 1º.

§ 2º. Para a instituição de condomínio de lotes está dispensada a doação ao Município de área equivalente ao sistema viário previsto para loteamentos, uma vez que haverá criação de vias de circulação internas ao condomínio, de propriedade privada.

Art. 80. Sem prejuízo das demais exigências previstas, a instituição do condomínio de lotes deverá atender às seguintes condições:

- I - as unidades autônomas serão equiparadas a lotes para todos os efeitos legais e deverão atender a todos os parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis conforme a sua localização e zoneamento, bem como às normas edilícias e de posturas, previstas nesta Lei, no Plano Diretor, no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas Municipais;
- II - as vias de circulação internas, como áreas de uso comum do condomínio, deverão permitir o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público;
- III - as vias de circulação internas do condomínio deverão respeitar as dimensões e as condições de projeto estabelecidas, no mínimo, para via local, previstas no Plano de Mobilidade Urbana Municipal; e
- IV - é vedada a abertura de vias ou logradouros públicos e a implantação de EUC e ELUP dentro dos limites do condomínio.

Art. 81. Caberá ao empreendedor responsável pela implantação do condomínio de lotes e/ou à pessoa jurídica do condomínio, no mínimo, as seguintes obrigações quanto às áreas internas do condomínio:

- I - implantação e manutenção de toda a infraestrutura urbana interna ao condomínio, em especial:
 - a) sistema de captação e drenagem das águas pluviais;
 - b) sistema de distribuição de água potável;

- c) sistema de coleta e disposição de águas servidas;
- d) sistema de coleta, elevação e tratamento de esgotos;
- e) sistema de iluminação pública e distribuição de energia elétrica;
- f) pavimentação do sistema de viário constituído pelas vias internas;
- g) áreas vegetadas e arborização nas áreas comuns e de lazer;
- II - obras de manutenção e melhoria da infraestrutura;
- III - coleta, transporte e destinação adequada de resíduos sólidos; e
- IV - limpeza urbana.

§ 1º. Caberá ao empreendedor responsável ou à pessoa jurídica do condomínio a responsabilidade pela manutenção dos ELUP situados fora do limite do condomínio e doados ao Município em decorrência da sua instituição.

§ 2º. A pessoa jurídica do condomínio deverá celebrar termo de compromisso com o Executivo para formalização das obrigações previstas neste artigo, de modo a permitir a fiscalização e o monitoramento de seu cumprimento.

Art. 82. Às unidades imobiliárias autônomas resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de ocupação e uso do solo.

Parágrafo único. No condomínio de lotes, será considerado lote, para fins desta lei, cada unidade imobiliária autônoma, cujos limites serão considerados para aplicação dos parâmetros urbanísticos no licenciamento individual da ocupação e uso do solo.

Art. 83. A análise e aprovação de projetos de edificação em unidades imobiliárias autônomas somente será realizada em condomínio de lotes regularmente aprovado pelo Município, em conformidade com as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Caberá aos interessados proceder à regularização do condomínio de lotes previamente à análise e aprovação de projetos de edificações nele inseridas, se for o caso.

Seção IV - Do desmembramento e remembramento

Art. 84. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

Art. 85. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de nova unidade, modificando parcelamento previamente aprovado.

Art. 86. Poderá ser objeto de desmembramento ou remembramento a gleba ou lote que tenha registro individualizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e tenha acesso por via pública existente.

Parágrafo único. A exigência de adequação da infraestrutura urbana ou da caixa viária em via pública existente, nos termos do § 2º do art. 45, não descaracterizará o procedimento como desmembramento ou remembramento.

Art. 87. É vedado o desmembramento de glebas com área superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. O parcelamento do solo de glebas com área superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) deverá ser realizado por meio de loteamento.

Art. 88. O desmembramento de gleba com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) estará sujeito à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do imóvel objeto de parcelamento, para instalação de EUC e ELUP.

Art. 89. O pedido de licença para desmembramento e remembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade registrado em cartório, com Certidão de Ônus Reais e Certidão de Inteiro Teor;
- II - planta planialtimétrica de situação atual do imóvel;
- III - planta planialtimétrica de situação pretendida do parcelamento do imóvel;
- IV - planta de localização do imóvel; e
- V - Anotação, Registro ou Termo de Responsabilidade Técnica (ART, RRT ou TRT).

Parágrafo único. A documentação complementar a ser apresentada em cada caso será definida em regulamento expedido pelo Executivo e nos termos de referência expedidos pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano.

Seção V - Do parcelamento vinculado

Art. 90. Considera-se parcelamento vinculado aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação, em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

§ 1º. O uso da edificação deve ser explicitado no projeto e somente pode ser alterado mediante licença prévia, condicionada à comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido, de acordo com as normas de uso do solo previstas nesta Lei, em especial aquelas previstas no Capítulo IV do Título III e nos Anexos IV-1 e IV-2.

- § 2º. Em parcelamentos vinculados referentes a condomínios ou distritos industriais, somente precisam ser aprovados, juntamente com o projeto de parcelamento, os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações.
- § 3º. No parcelamento vinculado, o lote destinado à edificação ou conjunto de edificações deve atender aos parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei em função do zoneamento em que se insere.
- § 4º. Será permitida a aprovação de lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) em parcelamento vinculado, atendidas as condições específicas definidas no processo de licenciamento.

Seção VI - Da modificação de parcelamento

Art. 91. Considera-se modificação de parcelamento a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento do solo aprovado, que implique em redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, de áreas destinadas a Equipamentos Urbanos e Comunitários (EUC) e de Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

§ 1º. A modificação de parcelamento do solo poderá ser aplicada para implantação de loteamento de acesso controlado, nos termos desta Lei.

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

Art. 92. Não é permitida a modificação de parcelamento:

- I - que resultar em lote em desconformidade com o disposto no art. 47; e
- II - que resultar em desconformidade com os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

Art. 93. A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado deve respeitar o previsto no art. 47.

§ 1º. O proprietário poderá fazer requerimento visando regularizar a parte remanescente resultante de desapropriação.

§ 2º. Os ônus da instrução do requerimento previsto no § 1º deste artigo são de exclusiva responsabilidade do Poder Executivo.

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

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

Art. 94. O processo de modificação de parcelamento voltará para a etapa de Análise Prévia do Anteprojeto Urbanístico pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano e pela Capur, podendo ser exigido reapresentação do EIV, caso implique alterações nos seguintes aspectos:

- I - número de lotes do parcelamento que implique em aumento do adensamento demográfico ou modificação do padrão do loteamento;
- II - valorização imobiliária e dinâmica urbana;
- III - geração de tráfego viário, demanda de transporte público, mobilidade e logística operacional; e
- IV - paisagem urbana, patrimônio cultural e qualidade do espaço urbano.

Seção VII - Do reparcelamento

Art. 95. Considera-se reparcelamento a redivisão de parte ou de todo o parcelamento previamente aprovado, que implique alteração do sistema viário, de EUC e/ou de ELUP.

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

§ 2º. No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual mínimo de área transferida ao Município, nos termos do art. 58.

§ 3º. O reparcelamento poderá ser aplicado para implantação de loteamento de acesso controlado, nos termos desta Lei.

§ 4º. Aplicam-se ao reparcelamento o disposto no art. 48 e as demais normas previstas para o loteamento, no que couber.

Art. 96. O Executivo deverá exigir, para o reparcelamento, urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

Art. 97. O processo de reparcelamento voltará para a etapa de Análise Prévia do Anteprojeto Urbanístico pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano e pela Capur, podendo ser exigido reapresentação do EIV, caso implique alterações nos seguintes aspectos:

- I - número de lotes do parcelamento que implique em aumento do adensamento demográfico ou modificação do padrão do loteamento;
- II - acessos ao loteamento;
- III - Equipamentos Urbanos e Comunitários;
- IV - valorização imobiliária e dinâmica urbana;

- V - geração de tráfego viário, demanda de transporte público, mobilidade e logística operacional; e
- VI - paisagem urbana, patrimônio cultural e qualidade do espaço urbano.

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos terrenos passíveis de ocupação, das áreas não edificáveis e das áreas de preservação permanente

Art. 98. A ocupação do solo é feita por meio da construção de edificações ou da execução de intervenções quaisquer em terrenos, obedecidas as normas federais e as normas previstas neste Capítulo e no Código de Obras municipal.

Art. 99. Podem ser construídas edificações em lote ou conjuntos de lotes que atendam a todas as seguintes condições:

- I - esteja registrado em Cartório de Registro de Imóveis; e
- II - tenha testada voltada para via pública existente, nos termos do art. 42, V, ou via de uso comum de condomínio de lotes aprovado.

Parágrafo único. A exigência contida no inciso I poderá ser dispensada no caso de áreas irregulares no município, exigida a comprovação definida em regulamento.

Art. 100. Qualquer edificação deve ser precedida de aprovação de projeto e a concessão do respectivo Alvará de Construção, condicionadas ao atendimento aos parâmetros urbanísticos de ocupação previstos nas Seções II e IV deste Capítulo, às normas previstas no Código de Obras municipal e às demais exigências da legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º. O licenciamento de obras e edificações para a obtenção do Alvará de Construção e outros documentos obedecerá o disposto no Código de Obras municipal e seus regulamentos.

§ 2º. O Alvará de Construção a que se refere o *caput* terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável conforme disposição do Código de Obras.

§ 3º. Quando a edificação for licenciada como vinculada a um uso específico, este deverá ser classificado nos termos do art. 150 e exigidos, conforme o caso, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), o cumprimento das condicionantes exigidas e o referendo do Compurb, quando cabível, previamente à expedição do Alvará de Construção e do Alvará de Localização.

§ 4º. O uso das edificações existentes para uso não residencial obedecerá o disposto no art. 150 e suas disposições e regulamentos.

Art. 101. São considerados(as) não edificáveis:

- I - as faixas de domínio e as faixas não edificáveis associadas às faixas de domínio conforme disposto na legislação federal;
- II - as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;
- III - os terrenos de declividade acima de 45% (quarenta e cinco por cento);
- IV - os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- V - os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- VI - os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação, seja por meio da classificação como de risco muito alto (R4) no Plano Municipal de Redução de Risco ou outro meio idôneo; e
- VII - as áreas de preservação permanente, podendo ser reduzidas as faixas marginais de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas, conforme disposto no art. 102.

Parágrafo único. Além das áreas não edificáveis citadas nesse artigo, outras poderão ser definidas no âmbito do licenciamento do parcelamento do solo, conforme o art. 48.

Art. 102. O Poder Executivo municipal poderá definir áreas de preservação permanente em faixas marginais de cursos d'água em área urbana consolidada distintas daquelas definidas na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), por meio de lei municipal específica, que só poderá ser aprovada mediante:

- I - elaboração prévia de diagnóstico socioambiental e de proposta de faixas reduzidas;
- II - oitiva prévia e parecer favorável do órgão municipal de meio ambiente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental (Codema);
- III - a observância das diretrizes do Plano Diretor, do Plano de Saneamento Básico e dos planos de recursos hídricos, de bacia ou de drenagem, se houver;
- IV - a previsão da não ocupação de áreas com risco de desastres; e
- V - a previsão de área de diretrizes especiais de áreas de preservação permanente hídricas urbanas (ADE-APP), de modo a preservar algumas limitações ao parcelamento, ocupação e uso, nos termos dos arts. 34 e 35.

§ 1º. Considera-se área urbana consolidada, para fixação de faixas marginais distintas para APP, a área que atenda simultaneamente aos seguintes critérios:

- I - estar incluída em perímetro urbano conforme definido pelo Plano Diretor;
- II - dispor de sistema viário implantado;
- III - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- IV - apresentar uso predominantemente urbano; e
- V - dispor de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
 - a) sistema viário e drenagem de águas pluviais;
 - b) abastecimento de água potável por sistema público;
 - c) esgotamento sanitário dinâmico ligado a sistema público;
 - d) distribuição de energia elétrica e iluminação pública; ou
 - e) limpeza urbana e coleta pública de resíduos sólidos.

§ 2º. Até a aprovação das leis específicas de que trata o *caput*, as áreas de preservação permanente de faixas marginais de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas permanecerão aquelas previstas na legislação federal.

Seção II - Dos parâmetros urbanísticos de ocupação

Subseção I - Do coeficiente de aproveitamento (CA)

Art. 103. O potencial construtivo é obtido a partir do produto da área total do terreno pelo coeficiente de aproveitamento (CA) da zona em que se situa.

§ 1º. O CA é dividido em três categorias:

- I - coeficiente de aproveitamento básico (CA_b): coeficiente cujo potencial construtivo resultante corresponde ao patamar máximo que cada terreno pode atingir sem a aplicação de instrumento de política urbana;
- II - coeficiente de aproveitamento máximo (CA_m): coeficiente cujo potencial construtivo resultante corresponde ao patamar máximo que cada terreno pode atingir mediante a aplicação de instrumento de política urbana; e
- III - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{min}): coeficiente cujo potencial construtivo resultante corresponde ao mínimo abaixo do qual o terreno é considerado como não atendendo à função social da propriedade urbana, nos termos do Plano Diretor.

§ 2º. Os valores dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo para cada zona são os previstos no Anexo II desta lei.

§ 3º. Os valores de coeficiente de aproveitamento mínimo serão definidos em lei específica que regulamentar o instrumento do parcelamento, edificação e utilização compulsórias, nos termos do Plano Diretor.

§ 4º. O potencial construtivo e o potencial construtivo adicional serão calculados sobre a área total do terreno, independentemente das demais limitações à edificação.

Art. 104. Não são computadas para efeito de cálculo do CA:

- I - varandas abertas em unidades residenciais, limitado o desconto à razão de 10% da área do pavimento onde se localizam;
- II - abrigos de caixas d'água ou *boilers*, casa de máquinas e subestação;
- III - guaritas, limitado o desconto à área de até 8 m² (oito metros quadrados);
- IV - área de projeção de jardineiras de até 60 cm (sessenta centímetros);
- V - vãos de circulação vertical, compostos por escadas, rampas e elevadores, exclusivamente nas edificações multifamiliares, de uso misto e não residencial;
- VI - área de circulação horizontal, limitado o desconto à razão de uma vez a área da projeção da circulação vertical no pavimento, exclusivamente nas edificações multifamiliares, de uso misto e não residencial;
- VII - áreas destinadas a vagas compulsórias de garagem, nos termos do art. 121, e suas respectivas áreas de circulação em edificações residenciais multifamiliares e não residenciais, exceto as vagas que excedem o mínimo exigido e em usos específicos como de edifícios e galpões com finalidade de estacionamento;
- VIII - área de projeção de beirais e marquises de até 1 (um) metro;
- IX - telheiros, pergolados e caramanchões, desde que descobertos;
- X - áreas técnicas, em qualquer pavimento, caracterizadas pela ausência de permanência humana e destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos;
- XI - depósitos, abrigo de lixo e/ou abrigo de resíduos sólidos e de gás, limitado o desconto à área de 20 m² (vinte metros quadrados), exclusivamente em edificações residenciais multifamiliares, de uso misto e uso não residencial; e
- XII - equipamentos mecânicos destinados à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 1º. Nos casos do inc. III, o desconto fica condicionado à apresentação de memorial descritivo e de cálculo que justifique a dimensão proposta para os itens.

Art. 105. O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros) deve ter sua área multiplicada por 2 (dois) para efeito de cálculo do CA.

Parágrafo único. É admitido pé-direito superior a 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros), sem acréscimo de área a ser computada, para auditórios, salas de espetáculos, cinemas, teatros ou templos religiosos.

Art. 106. As áreas resultantes das estruturas de apoio das edificações implantadas em terrenos em declive que resultem em área superior a 30 m² (trinta metros quadrados) e pé-direito maior ou igual a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, respeitado o disposto no parágrafo único do artigo anterior.

Subseção II - Da quota de terreno por unidade habitacional (QTUH)

Art. 107. A quota de terreno por unidade habitacional (QTUH) é a relação entre a área total do terreno e o número máximo de unidades residenciais nele permitido, de modo a controlar o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

§ 1º. As quotas de terreno por unidade habitacional são as previstas no Anexo II.

§ 2º. Quando a área do lote registrado for inferior ao valor da quota de terreno por unidade habitacional respectivo, a quota passa a ser igual à área do terreno ou lote.

§ 3º. Para valores numéricos fracionários resultantes da aplicação da QTUH, adotam-se as seguintes regras:

- I - valores entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos) inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior; e
- II - valores acima de 0,51 (cinquenta e um centésimos), inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

Art. 108. Não se aplica a QTUH na forma descrita nesta subseção para a Zona de Proteção Especial (ZPE), aplicando-se o parâmetro específico previsto na Subseção II da Seção IV deste Capítulo.

Subseção III - Da taxa de ocupação (TO)

Art. 109. A taxa de ocupação (TO) é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º. Os valores máximos de taxa de ocupação permitidos são os definidos no Anexo II desta lei.

Art. 110. Não são computadas para o cálculo da TO:

- I - as áreas de projeção de jardineiras com projeção de até 60 cm (sessenta centímetros) em relação à fachada da edificação;
- II - as áreas de beirais com projeção de até 1,00 m (um metro), quando localizadas sobre o afastamento frontal;
- III - telheiros, pergolados e caramanchões, desde que descobertos; e

- IV - equipamentos mecânicos destinados à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Subseção IV - Da taxa de permeabilidade (TP)

Art. 111. Considera-se Taxa de Permeabilidade (TP) a razão entre a área que deve ser mantida descoberta e permeável do terreno e a sua área total, para que propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º. Na área mínima a ser mantida permeável é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo.

§ 2º. Ao menos 50% (cinquenta por cento) da área permeável mínima exigida deverá constar de, pelo menos, uma árvore, frutífera ou nativa, salvo em casos em que o paisagismo seja condicionante para aprovação do projeto.

§ 3º. As taxas de permeabilidade mínimas são as definidas no Anexo II.

§ 4º. O percentual de área citado não poderá ser utilizado para outros fins, nem mesmo estacionamento de veículos.

Subseção V - Da altura máxima das edificações (H)

Art. 112. A altura máxima (H) é a distância vertical, em metros, entre o ponto mais alto da edificação, inclusive caixa d'água e telhado, até a cota altimétrica da implantação da edificação no terreno.

§ 1º. Entende-se por cota altimétrica da implantação da edificação no terreno a cota de nível do piso mais próximo ao solo.

§ 2º. Os valores máximos de altura máxima (H) permitidos são os definidos no Anexo II desta lei.

Art. 113. Não são computadas para efeito de cálculo da altura máxima (H):

- I - área de circulação vertical subterrânea ou parcialmente enterrada; e
- II - garagens subterrâneas.

§ 1º. Entende-se por subterrâneo o pavimento que se encontra totalmente enterrado no solo, considerando o perfil natural do terreno, e não visível em relação a todas as fachadas.

§ 2º. Considera-se parcialmente enterrado o pavimento que se encontra, com no mínimo, 50% (cinquenta por cento), de pé direito abaixo da cota altimétrica, considerando o perfil natural do terreno, em relação a todas as fachadas.

§ 3º. Em ambos os casos do *caput*, o desconto se limitará a um pavimento, de 2,40 metros.

Art. 114. Quando for exigível a presença de elevador ou a sua previsão, a casa de máquinas pode ultrapassar em no máximo 1 (um) metro a altura máxima permitida em lei.

Subseção VI - Do pé direito

Art. 115. Considera-se pé-direito a medida entre piso e laje de dois compartimentos superpostos, obedecendo aos valores mínimos dos compartimentos das edificações, definidos a seguir:

- I - em garagens e estacionamentos o pé direito mínimo é de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
 - II - em sanitários, corredores, passagens e mezanino o pé direito mínimo é de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros); e
 - III - nos demais ambientes o pé direito mínimo é de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros).
- § 1º. Em áreas comerciais, deve haver um vão livre de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) entre o piso e os dutos de ar condicionado, de rede elétrica e demais.
- § 2º. Pavimentos com pé-direito acima de 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros) devem ter sua área multiplicada por 2 (dois) para efeito de cálculo do CA.

Subseção VII - Dos afastamentos

Art. 116. O afastamento frontal mínimo das edificações é a distância mínima entre a frente da edificação e a testada do terreno, definida em função da classificação da hierarquia viária da via lindeira, da seguinte forma:

- I - vias arteriais: 4 m (quatro metros); e
 - II - vias coletoras e locais: 3 m (três metros).
- § 1º. Para rodovias municipais e estradas municipais, devem ser seguidas as normas previstas na Lei do Plano de Mobilidade Urbana.
- § 2º. Em lotes de esquina, será exigido o afastamento frontal mínimo em uma das testadas, conforme a testada definida na matrícula do imóvel.
- § 3º. Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais podem ser construídas, na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham no máximo 8 (oito) metros quadrados.

Art. 117. Exclusivamente na ZAR-3, nos casos em que 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes na face da quadra respectiva já estejam edificados com afastamento frontal inferior ao exigido, poderá ser autorizado o recuo frontal predominante

na face de quadra, a critério do órgão responsável pelo licenciamento da edificação, desde que para fins de harmonização do conjunto.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* em que seja possível o recuo frontal previsto para a via lindeira, este poderá ser exigido a critério do órgão responsável pelo licenciamento da edificação para fins de adequação da via, para promoção de acessibilidade e ou para instalação de equipamento.

Art. 118. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo são a distância mínima entre a edificação e as laterais ou fundos dos terrenos, sendo os seguintes:

- I - 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) para o pavimento até a altura de 6 m (seis metros); e
- II - 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para o pavimento com altura entre 6 m (seis metros) e 17 m (dezessete metros).

§ 1º. A altura nas divisas laterais é calculada em relação à cota altimétrica de implantação e se refere aos pavimentos, desconsiderando-se os telhados e platibandas, desde que a altura dos mesmos não extrapole dois terços do maior pé-direito da edificação.

§ 2º. As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até a altura máxima nas divisas de 6 m (seis metros).

Art. 119. As edificações constituídas por vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, destinadas a edificações multifamiliares, de uso misto e não residencial, deverão obedecer, no que tange à distância entre eles, ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo.

§ 1º. Quando somente uma das fachadas dos blocos tenha abertura ou não exista nenhuma abertura, o afastamento exigido será correspondente ao afastamento lateral ou de fundo previsto no artigo anterior.

§ 2º. Caso as fachadas dos blocos tenham abertura em ambos os lados será exigido o dobro do afastamento lateral mínimo.

§ 3º. As regras previstas nos parágrafos anteriores também se aplicam para os partidos arquitetônicos em formato "H", "L" ou similares.

Art. 120. As saliências, assim consideradas os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, podem avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 25 cm (vinte e cinco centímetros).

Subseção VIII - Do número mínimo de vagas de estacionamento

Art. 121. Os números mínimos de vagas destinadas a estacionamento de veículos em edificações estão dispostos no Anexo III desta Lei.

§ 1º. Cada vaga de estacionamento de veículos deve ser prevista em projeto e ter área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) por 9 m (nove metros) para as vagas de carga e descarga, observando-se ainda o seguinte:

- I - deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras;
- II - uma vaga somente pode impedir o acesso a outra se no respectivo projeto constar observação destacada da situação; e
- III - as rampas de acesso devem ter largura mínima livre de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º. Os estacionamentos de veículos abertos ao público devem possuir sistema de controle de movimentação de veículos, a ser indicado, juntamente com suas condições de funcionamento, no respectivo projeto.

§ 3º. As vagas de estacionamento de veículos, quando situadas junto ao alinhamento da via, perpendiculares à calçada, deverão ter dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5 m (cinco metros).

Art. 122. As áreas destinadas ao cumprimento das exigências mínimas de vagas compulsórias não serão computadas no coeficiente de aproveitamento (CA), mas permanecem sujeitas aos demais parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao estacionamento de veículos deverão estar integralmente localizadas no interior da gleba ou lote do empreendimento, sendo vedada a utilização, reserva ou destinação de vagas em vias e logradouros públicos.

Art. 123. No caso de edificações existentes na data de publicação desta Lei, serão exigidas as vagas mínimas aqui previstas, nos seguintes termos:

- I - na ocorrência de modificação da edificação com acréscimo de área, serão exigidas as vagas correspondentes à área acrescida;
- II - no caso de mudança de uso de empreendimentos classificados como NRT, NRE ou NRI, serão exigidos os números mínimos de vagas previstos no Anexo III ou, caso demonstrada a impossibilidade, o cumprimento de medidas de mitigação e compensação que solucionem os impactos gerados, conforme os estudos exigidos; e
- III - no caso de novos usos a ser instalados, serão exigidos os números mínimos de vagas previstos no Anexo III como condição para expedição do alvará de localização.

Art. 124. Nas edificações com finalidade precípua de estacionamento, as áreas destinadas a estacionamento são computadas no coeficiente de aproveitamento (CA).

§ 1º. Consideram-se edifícios e galpões com finalidade de estacionamento a edificação completa ou significativamente destinada para a finalidade específica de estacionamento de veículos, sem vinculação com outras destinações e dispondo de vagas com acesso de uso comum.

§ 2º. As edificações a que se refere o *caput* não são permitidas em imóveis tombados ou inventariados como patrimônio.

§ 3º. As edificações a que se refere o *caput* devem dispor, obrigatoriamente, de compartimentos ou ambientes para:

- I - acesso e circulação de pessoas;
- II - acesso e circulação de veículos;
- III - instalações sanitárias; e
- IV - administração e serviços.

Seção III - Dos projetos geotécnicos e da drenagem de águas pluviais

Art. 125. A ocupação do solo deverá observar condições que assegurem o adequado manejo das águas pluviais, a estabilidade dos terrenos, a proteção ambiental e a integração com os sistemas públicos de drenagem urbana.

Art. 126. Para aprovação de edificação localizada em ADE de Risco Tecnológico ou de Risco Ambiental, nos termos dos arts. 24 a 31, ou em terrenos que, em função dos serviços de terraplenagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4 m (quatro metros), será exigido laudo geotécnico acompanhado da devida anotação de responsabilidade técnica (ART), sem prejuízo de demais estudos ou documentos que o órgão municipal responsável pela aprovação do projeto entenda necessários.

§ 1º. No caso de muros escalonados, graduados ou construídos em sequência com a mesma finalidade, para fins de aplicação da regra de altura prevista no *caput*, será levado em conta o somatório das alturas.

§ 2º. O laudo geotécnico deverá atestar a viabilidade de ocupação no terreno respectivo, sob responsabilidade do responsável técnico, além de apontar eventuais medidas necessárias para administrar os riscos identificados.

§ 3º. É de responsabilidade do interessado a conclusão das obras que visam solucionar as condições de risco antes do início da construção predial.

Art. 127. Todo lote, edificado ou não, deverá manter condições adequadas para a captação, retenção, infiltração, condução ou destinação das águas pluviais incidentes em sua área, de forma a evitar processos erosivos, alagamentos, carreamento de sedimentos e impactos negativos sobre imóveis vizinhos, logradouros públicos e infraestruturas urbanas.

Parágrafo único. A utilização das infraestruturas públicas de drenagem para lançamento de águas pluviais provenientes de lotes ou empreendimentos ficará condicionada à avaliação e anuência prévia do órgão municipal competente, observada a capacidade operacional do sistema e as condições técnicas e ambientais aplicáveis.

Art. 128. Os sistemas de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário deverão permanecer independentes, vedada qualquer forma de interligação que comprometa seu funcionamento, a salubridade urbana ou o desempenho das infraestruturas públicas.

Seção IV - Da ocupação do solo na ZPE

Art. 129. Para o licenciamento de edificações inseridas em Zona de Proteção Especial (ZPE), serão observadas as diretrizes e especificidades estabelecidas nesta Seção.

Subseção I - Da metodologia de análise

Art. 130. Fica definida a “face de quadra” como unidade principal de análise das intervenções na ZPE, consideradas as características tipológicas predominantes e a forma de implantação das edificações nos lotes.

§ 1º. Entende-se como face de quadra o segmento contínuo entre duas ruas ou entre duas mudanças de direção do logradouro.

§ 2º. A tipologia arquitetônica predominante será definida pela altura e volume das edificações, pelos planos e materiais das coberturas, pelo ritmo e proporção das aberturas nas fachadas e pelos materiais de revestimento e cores das fachadas.

§ 3º. A forma de implantação das edificações nos lotes é dada pelos afastamentos frontal, laterais e de fundos, assim como pelas áreas verdes nos quintais.

§ 4º. As edificações em situação irregular, em especial as que são objeto de processo judicial de qualquer natureza, não serão consideradas como parâmetros de análise para as faces de quadra.

Art. 131. A manutenção das principais visadas e perspectivas dos monumentos e conjuntos urbanos, a partir dos mirantes e eixos de visadas, constituem critério para a análise dos projetos.

Subseção II - Dos parâmetros urbanísticos específicos para ZPE

Art. 132. A Quota de Unidade Habitacional (QUH) é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações situadas na ZPE, destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

§ 1º. As Quotas de Unidade Habitacional são as previstas no Anexo II desta Lei, e seu cálculo é feito utilizando-se a área total edificada.

§ 2º. Para valores numéricos fracionários resultantes da aplicação da Quota por Unidade Habitacional, adota-se a seguinte regra:

- I - Os valores entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos) inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior; e
- II - Os valores acima de 0,51 (cinquenta e um centésimos), inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

Art. 133. A diferenciação do cálculo da Quota de Unidade Habitacional na ZPE, em função da área da edificação, resulta da necessidade da manutenção do controle do adensamento tendo em vista a infraestrutura urbana instalada no acervo da ZPE.

Art. 134. A taxa de ocupação máxima dos terrenos inseridos na ZPE está definida na tabela do Anexo II, conforme a área do lote a ser analisado.

Parágrafo único. A diferenciação das taxas de ocupação em função da área do lote resulta da necessidade da manutenção da leitura urbana do acervo contido na ZPE.

Art. 135. A taxa de permeabilidade mínima dos terrenos inseridos na ZPE está definida no Anexo II, conforme a área do lote a ser analisado.

§ 1º. A diferenciação das taxas de permeabilidade em função da área do lote resulta da necessidade da manutenção da leitura urbana do acervo contido na ZPE.

§ 2º. Pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área permeável mínima exigida deverá ter tratamento paisagístico adequado, com o uso de espécies arbustivas e arbóreas, preferencialmente nativas, visando à preservação e manutenção dos quintais e áreas verdes nos interiores das quadras.

Art. 136. A altura máxima das edificações novas será definida pela face de quadra correspondente, considerando o contexto urbano e as possíveis visadas e miradas a pontos relevantes do conjunto urbano.

Parágrafo único. Nas edificações cuja manutenção do volume existente é obrigatória, incluídas as fachadas e coberturas, os acréscimos propostos obedecerão a todos os parâmetros de ocupação do solo e às seguintes diretrizes:

- I - manutenção do volume final e da cumeeira em cota inferior à da edificação existente, no caso de lotes planos ou em declive; ou
- II - adoção de solução arquitetônica que resulte no menor impacto volumétrico possível, no caso de lotes em aclave; e
- III - caracterização como acréscimo, mantendo-se como elemento coadjuvante, mediante soluções arquitetônicas de mínima interferência na leitura da edificação existente, com o uso de volumes, gabarito, materiais e cores em harmonia com o conjunto, de modo a evidenciar a intervenção no tempo

presente e sem comprometer a integridade e a compreensão do bem preexistente.

Art. 137. Os critérios para implantação da edificação no terreno serão definidos pela análise da face de quadra, conforme estabelecido no art. 130, em consonância e complementados pelos parâmetros estabelecidos na tabela do Anexo II.

§ 1º. O afastamento frontal das edificações, em relação às vias, será definido segundo uma das seguintes categorias:

- I - implantação da edificação no alinhamento do logradouro, sem recuo frontal, em consonância à leitura da face da quadra;
- II - manutenção do alinhamento existente na face da quadra, definido pelas edificações lindeiras; ou
- III - adoção de recuo frontal mediante análise do entorno imediato, considerando as visadas e miradas para pontos relevantes, o uso atribuído ao imóvel ou a necessidade de melhorias na mobilidade urbana.

§ 2º. Nas quadras submetidas ao critério de faixas edificáveis estabelecido pelo IPHAN, prevalecerá o parâmetro mais restritivo entre as normas aplicáveis, hipótese em que o afastamento de fundos será determinado por este limite.

§ 3º. Em caráter excepcional, o órgão municipal competente poderá dispensar a análise da face de quadra para a definição dos afastamentos laterais e de fundos de novas edificações em lotes vagos, desde que as características topográficas, a existência de áreas verdes e a permeabilidade visual do imóvel garantam a preservação da ambiência do entorno e do núcleo urbano.

Art. 138. Poderão ser excepcionalizados os parâmetros de face de quadra para as seguintes edificações, observadas as suas especificidades:

- I - edificações de uso público, em especial as voltadas a funções culturais, de saúde, de educação ou que promovam o desenvolvimento urbano local; e
- II - unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo único. A aprovação das exceções previstas neste artigo fica condicionada à apresentação de justificativa técnica e a parecer favorável do Grupo Técnico (GT).

Subseção III - Da tipologia arquitetônica na ZPE

Art. 139. As edificações existentes na Zona de Proteção Especial (ZPE) deverão manter sua tipologia arquitetônica, caracterizada pela altura e volume, pelos planos e materiais das coberturas, pelo ritmo e proporção das aberturas nas fachadas e pelos materiais de revestimento e cores das fachadas.

Art. 140. Todas as coberturas das edificações na ZPE deverão ter material cerâmico tipo colonial curva e ter forma prismática, exceto para as edificações em estilo neoclássico e eclético, que poderão manter as coberturas com telhas cerâmicas tipo francesa.

§ 1º. Será permitido o uso de telhas de vidro em até 20% (vinte por cento) da superfície do telhado, desde que o impacto visual seja o menor possível, observando-se a partir das vias que conformam a quadra onde está inserida e dos pontos notáveis, como os adros das igrejas e capelas e os mirantes naturais.

§ 2º. A instalação de antenas, placas solares de aquecimento e equipamentos auxiliares será permitida desde que o impacto visual da cobertura do edifício seja o menor possível se observado a partir de pontos notáveis, como os adros das igrejas e capelas e os mirantes naturais.

Art. 141. A pertinência da avaliação do ritmo de cheios e vazios, caracterizada pela relação entre os vãos e os panos de alvenaria, será definida pela análise da face de quadra, visando à harmonia das inserções novas ao conjunto arquitetônico e urbanístico existente.

Art. 142. A abertura de vão de garagem nas edificações será disciplinada pela análise da face de quadra, visando à manutenção da tipologia arquitetônica e ao atendimento do parâmetro de vagas de estacionamento estabelecido no Anexo III, mediante as seguintes possibilidades de implantação:

- I - abertura em muro frontal, lateral ou posterior, em dimensões a serem analisadas;
- II - abertura em baldrame, desde que as dimensões permitam a inserção total do vão, sem descaracterizar a fachada da edificação e a tipologia do logradouro; ou
- III - abertura diretamente na fachada, desde que em harmonia com a tipologia arquitetônica da edificação e do conjunto urbano.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto neste artigo às edificações cuja manutenção da tipologia arquitetônica e das características urbanas seja de preservação fundamental, nas quais fica vedada a abertura de vão de garagem em qualquer de suas faces.

Art. 143. Não serão permitidas varandas abertas superiores nas edificações inseridas na ZPE.

Parágrafo único. Varandas laterais ou posteriores poderão ser admitidas desde que respeitadas a tipologia arquitetônica da edificação e o contexto urbano onde está inserida, sempre em conformidade com a face de quadra.

Art. 144. O revestimento externo das edificações – incluindo alvenarias, esquadrias, baldrames e barrados – será definido pela análise da face de quadra, visando à

manutenção da leitura urbana e da tipologia arquitetônica, mediante os seguintes critérios:

- I - obrigatoriedade de reboco e pintura nas alvenarias externas, não se admitindo outros tipos de acabamento, excetuando-se os muros de pedra;
- II - proibição de retirada dos revestimentos dos baldrames existentes, os quais deverão ser mantidos em reboco e pintura, com cores adequadas ao conjunto;
- III - condicionamento da execução de barrados nas edificações, quando possível, à avaliação da face de quadra e ao contexto geral do projeto arquitetônico; e
- IV - exigência de esquadrias executadas em madeira e revestidas com pintura, avaliadas conforme a respectiva face de quadra.

Art. 145. Os critérios para a utilização de cores nas fachadas externas das edificações serão definidos pela análise da face de quadra, visando à manutenção da leitura urbana e da tipologia arquitetônica, e estilística, com a utilização de cores conforme padrão estético-estilístico do conjunto e da edificação, a saber:

- I - obrigatoriedade de alvenaria na cor branca e esquadrias em cores fortes e usuais no Município para conjuntos e edificações de tipologia colonial, ressalvado o disposto no inciso II deste artigo;
- II - exigência de alvenaria em tons claros, elementos de madeira em tons fortes e vibrantes e ressaltos ou elementos decorativos em tons mais claros que o fundo da parede para conjuntos e edificações neoclássicas e ecléticas; e
- III - utilização de cores claras nas alvenarias das novas edificações situadas na ZPE, ficando o uso de cores nas esquadrias livre de condicionantes, caso seja exigida a pintura.

CAPÍTULO IV - DO USO DO SOLO

Seção I - Das categorias de usos e sua classificação

Art. 146. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I - residencial;
- II - misto; e
- III - não residencial.

Parágrafo único. No caso de uso misto, a classificação será feita incluindo tanto a classificação do uso residencial quanto o não residencial, nos termos das normas desta seção.

Subseção I - Da categoria de uso residencial

Art. 147. A categoria de uso residencial subdivide-se nas seguintes subcategorias:

- I - residencial unifamiliar: caracterizado pela destinação de edificação com uma única unidade habitacional no terreno; e
- II - residencial multifamiliar: caracterizado pela destinação de edificação ou edificações com duas ou mais unidades habitacionais no terreno.

Art. 148. A classificação dos usos residenciais é feita pela simples constatação, no projeto ou outro documento apresentado para licenciamento de ocupação ou uso, da presença de duas ou mais unidades residenciais no terreno, caso em que será adotada a classificação residencial multifamiliar.

Art. 149. É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, sem que isso descaracterize o uso residencial, desde que obedecida a legislação ambiental e sanitária.

§ 1º. Poderá ser emitido o alvará de localização com finalidade para domicílio fiscal, desde que haja comprovação que a atividade/empreendimento não é exercida no local.

§ 2º. Não se aplica aos casos do parágrafo anterior as vedações de localização contidas nos Anexos IV-1 e IV-2 desta Lei.

Subseção II - Da categoria de uso não residencial (NR)

Art. 150. A categoria de uso não residencial (NR) subdivide-se nas seguintes subcategorias:

- I - usos não residenciais compatíveis (NRC): atividades não residenciais com abrangência de atendimento local e capacidade de atrair predominantemente usuários do próprio bairro, bem como atividades de prestação direta de serviços, podendo ser de natureza administrativa, institucional, comercial ou de serviços;
- II - usos não residenciais toleráveis (NRT): atividades não residenciais com abrangência de atendimento supralocal que, em razão de sua escala de operação, podem gerar fluxo médio de usuários, impacto urbano moderado e incômodos pontuais à vizinhança, sendo caracterizadas como atratores médios de viagens e podendo ser de natureza administrativa, institucional, logística, comercial ou de serviços;
- III - usos não residenciais especiais (NRE): atividades não residenciais que apresentam fluxo de pessoas e veículos alto potencial de incomodidade à vizinhança residencial, geradoras de volume de tráfego elevado, com uso intensivo de infraestrutura, bem como efeitos cumulativos sobre o entorno urbano, que demandam controle técnico de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança; e

- IV - usos não residenciais industriais (NRI): atividades não residenciais de natureza industrial, caracterizadas por atividades potencialmente poluidoras ou de elevado impacto ambiental e urbanístico relacionado à circulação de pessoas e veículos, ao comprometimento da infraestrutura instalada, à emissão de efluentes, ruídos e vibrações e produção de resíduos sólidos especiais, classificadas como de médio e alto impacto, consideradas incompatíveis com áreas residenciais, por apresentarem alto potencial de incomodidade na vizinhança.

Art. 151. Os empreendimentos correspondentes a usos classificados como NRT, NRE e NRI estão sujeitos à apresentação e aprovação prévia dos seguintes documentos:

- I - usos classificados como NRT sujeitos à apresentação e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- II - usos classificados como NRE e NRI estão sujeitos à apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Plano Diretor; e
- III - usos classificados como NRI estão sujeitos à apresentação do estudo exigido pelo órgão ambiental responsável pelo licenciamento ambiental, nos casos exigidos, devidamente aprovado pelo respectivo órgão.

Art. 152. A classificação das atividades que configuram o uso do solo não residencial nas categorias do artigo anterior é feita por meio da conjugação entre a categoria da atividade conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e os três critérios a seguir:

- I - porte, referente à dimensão física e operacional do empreendimento ou atividade, associado à área construída, à capacidade de atendimento, ao volume de produção ou à escala de funcionamento, medido em metros quadrados (m²) considerando área construída, incluindo áreas de mezaninos, e áreas descobertas essenciais para o desempenho da atividade;
- II - incomodidade ambiental, correspondente ao potencial de um empreendimento ou atividade gerar impactos ou interferências que provoquem alteração das características físicas, químicas ou biológicas do ambiente ou afetem direta ou indiretamente a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, a paisagem urbana, as condições sanitárias e a qualidade dos recursos ambientais; e
- III - especificidades, assim entendidas as características particulares de determinadas atividades que, em razão de sua natureza, modo de operação, processos produtivos, insumos ou potenciais riscos associados, não são suficientemente avaliadas pelos critérios dos incisos II e III, exigindo condições específicas de permissão, restrição ou vedação.

§ 1º. A classificação por meio da conjugação entre as categorias da CNAE e os três critérios citados no *caput* é feita conforme as tabelas contida nos Anexos IV-1 e IV-2 desta lei.

§ 2º. A superação de qualquer dos limites de porte, de qualquer dos indicadores de incomodidade ambiental ou o preenchimento de qualquer dos requisitos previstos nas especificidades fará com que o uso seja classificado como o imediatamente superior na hierarquia.

§ 3º. Para fins do inciso I do *caput*, é considerada área ocupada pela atividade aquela edificada e ocupada por ela, acrescida dos espaços não cobertos destinados ao seu exercício.

Art. 153. Eventuais casos omissos, inclusive decorrentes de eventuais atualizações das categorias da CNAE, serão enquadrados por analogia aos casos já previstos nesta Lei, observados os critérios de classificação, localização admissível e condições de instalação aplicáveis às atividades de natureza equivalente.

§ 1º. Sendo inadequada a aplicação do enquadramento por analogia previsto no *caput*, a critério do órgão municipal responsável pelo licenciamento, será proposta categoria própria e o caso será encaminhado ao Compurb, cabendo a este decidir sobre sua classificação, a localização admissível e as condições de instalação da atividade.

§ 2º. As decisões do Compurb às quais se refere o parágrafo anterior poderão ser integradas aos Anexos IV-1 e IV-2 desta Lei mediante decreto.

Art. 154. A classificação do uso pretendido será feita, inicialmente, por autodeclaração do interessado, conforme formulário a ser disponibilizado pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. A autodeclaração do interessado poderá ser indeferida a critério do órgão municipal, se verificada incompatibilidade das informações prestadas, considerando as atividades a serem realizadas no local, caso em que o interessado deverá complementar a documentação exigida.

Seção II - Da localização das atividades

Art. 155. A localização admissível para funcionamento das atividades resultam da classificação realizada conforme os artigos anteriores e da análise das condições territoriais e viárias adequadas para implantação das atividades, de forma a assegurar compatibilidade entre o empreendimento, a hierarquia viária e a zona urbana em que se insere.

§ 1º. Os usos admitidos e vedados em cada zona e hierarquia viária conforme a classificação estão contidos nos quadros dos Anexos IV-1 e IV-2.

§ 2º. Os alvarás de localização expedidos em decorrência da aplicação desta Lei terão validade de 10 (dez) anos, prazo passível de renovação sucessiva.

§ 3º. Quaisquer dos usos não residenciais classificados nos Anexos IV-1 e IV-2 poderão ser autorizados independentemente da zona e da hierarquia viária relacionadas, desde que haja parecer favorável do órgão municipal responsável pelo licenciamento e, ainda:

- I - ser consultado o Grupo Técnico (GT);
- II - ter parecer favorável emitido pelo órgão municipal de meio ambiente, em caso de ZPAM;
- III - ter parecer favorável do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural (Compatri), em caso de uso inserido em perímetro tombado; e
- IV - ser aprovado pelo Compurb, para os casos de usos não residenciais especiais (NRE) em vias locais.

Art. 156. Poderá ser emitido o alvará de localização com finalidade para domicílio fiscal, desde que haja comprovação que a atividade/empreendimento não é exercida no local.

Art. 157. A hierarquia viária, para fins da permissividade de instalação de usos, é aquela definida no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 158. A utilização de espaço público para exercício da atividade licenciada é vedado, exceto nos casos previstos pelo Código de Posturas e demais normas, obedecidas as regras nelas previstas.

Seção III - Dos usos desconformes e do direito de permanência

Art. 159. Podem permanecer os usos desconformes, assim entendidos aqueles instalados em local não admitido por esta Lei, desde que regularmente instalados em data anterior à vigência desta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se usos regularmente instalados aqueles cuja instalação foi regularmente licenciada no local pelo órgão municipal competente, conforme a legislação vigente à época da expedição do alvará respectivo, e que possuam todas as licenças e autorizações exigidas pela legislação federal e estadual.

Art. 160. Os usos sujeitos ao direito de permanência previsto no art. 159 devem ser reclassificados conforme o previsto na Seção I deste Capítulo e, sendo o caso, apresentar o respectivo EIV ou RIV e cumprir as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

§ 1º. A regularização prevista no *caput* deve ser realizada pelos empreendedores no prazo de 1 (um) ano a contar da promulgação desta lei, sob pena de perda do direito de permanência.

§ 2º. O disposto no *caput* também se aplica aos usos regularmente instalados em locais permitidos por esta lei, caso em que o prazo para regularização será de 2 (dois) anos.

Art. 161. Não é permitida a alteração e/ou acréscimo de área construída ou de área utilizada em caso de edificações ou partes de edificações nas quais se exerça o direito de permanência de uso a que se refere esta Seção.

Art. 162. Havendo interrupção da atividade, não será admitida a instalação de outro uso desconforme no local.

CAPÍTULO V - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 163. Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, cuja implantação, operação e funcionamento são causadores de repercussões no meio ambiente, ou venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou afetar as condições sanitárias, funcionais, paisagísticas ou urbanísticas de sua área de influência direta ou indireta e que, por essa razão, estejam sujeitos a estudos específicos e medidas de mitigação ou compensação de suas repercussões.

Art. 164. Os empreendimentos de impacto são sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Plano Diretor, ou Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º. O EIV é um instrumento de política urbana previsto no Plano Diretor, e seu conteúdo será definido em regulamento e termos de referência expedidos pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano, com exceção do referente ao licenciamento de usos classificados como NRI, previsto no Anexo V desta Lei.

§ 2º. O RIV é um documento de avaliação do empreendimento cujo conteúdo mínimo será definido em regulamento e termos de referência expedidos pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano.

§ 3º. Nos casos em que o empreendimento enquadrado em EIV for caracterizado como Polo Gerador de Viagens (PGV), a avaliação do impacto na mobilidade será realizada por meio do Relatório de Impacto na Circulação (RIC), que integrará o processo de EIV para análise unificada do Poder Executivo, nos termos do Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob/OP).

§ 4º. O licenciamento de empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será referendado pelo Compurb, após analisado e com parecer do órgão municipal de desenvolvimento urbano.

Art. 165. São considerados empreendimentos de impacto os seguintes, sendo exigidos os documentos respectivos, além das eventuais medidas de mitigação e compensação:

- I - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para:
 - a) loteamentos com área total de até 1 ha (um hectare);
 - b) loteamentos de acesso controlado com área total de até 1 ha (um hectare);
 - c) condomínios de lotes com área total de até 1 ha (um hectare); e
 - d) usos do solo classificados como não residenciais toleráveis (NRT);
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para:
 - a) alteração da gleba rural para urbana com atribuição de zoneamento em áreas de expansão urbana, independente do porte;
 - b) alteração da gleba urbana de determinado zoneamento para outro, independente do porte;
 - c) loteamentos com área total maior que 1 ha (um hectare);
 - d) loteamentos de acesso controlado com área total maior que 1 ha (um hectare);
 - e) condomínios de lotes com área total maior que 1 ha (um hectare);
 - f) as edificações, residenciais ou não, com mais de 1.000 m² (um mil metros quadrados) de área construída; e
 - g) as edificações não residenciais inseridas na Zona de Proteção Especial (ZPE) com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída
 - h) Estação rádio base/antena repetidora;
 - i) usos do solo classificados como não residenciais especiais (NRE) ou industriais (NRI).

Parágrafo único. No caso de intervenções urbanísticas em áreas de ocupação consolidada que impliquem em modificação geométrica de vias de tráfego de veículos e/ou em impermeabilização de espaços públicos, será exigido o RIV ou o EIV, ou dispensados ambos os documentos, a critério da Capur.

Art. 166. Para os empreendimentos e atividades de impacto, serão definidas medidas de mitigação e compensação para sua implantação e funcionamento, definidas a partir dos tipos de repercussão.

§ 1º. Os tipos de repercussão são os seguintes:

- I - mudança da dinâmica urbana, entendido como potencial de provocar alterações na organização espacial, funcional ou econômica do território urbano, considerando os seguintes fatores:
 - a) aumento populacional;

- b) mudança da configuração socioeconômica local;
- c) valorização ou desvalorização imobiliária;
- d) demanda por comércio, serviços ou habitação;
- II - impacto na paisagem urbana, entendido como potencial de alterar a percepção, a qualidade visual, a identidade, a ambiência ou a configuração do espaço urbano e da paisagem natural ou cultural, considerando os seguintes fatores:
 - a) interferência sobre o patrimônio natural, cultural ou paisagístico;
 - b) alterações na qualidade do espaço urbano e na relação entre espaços públicos e privados;
- III - impacto na mobilidade urbana, entendido como potencial de atrair ou produzir deslocamento de pessoas, veículos ou mercadorias em quantidade significativa, capaz de alterar as condições de circulação, segurança, acessibilidade e operação do sistema viário e dos transportes urbanos, considerando os seguintes fatores:
 - a) atração de pedestres;
 - b) geração e atração de viagens de veículos;
 - c) demanda de vagas de carga e descarga/embarque e desembarque;
 - d) demanda de vagas de estacionamento;
- IV - incomodidade ambiental, entendido como potencial de alteração das características físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente e afetação da saúde, segurança e bem-estar da população e da qualidade dos recursos ambientais, considerando os seguintes fatores:
 - a) geração de riscos à segurança pública, ao patrimônio ou à integridade física das pessoas;
 - b) emissão de efluentes ou substâncias potencialmente poluidoras nos estados sólido, líquido ou gasoso, incluindo radiações ionizantes e não ionizantes;
 - c) geração de ruídos, vibrações ou outras perturbações sensoriais;
 - d) geração, armazenamento, manejo ou disposição de resíduos sólidos;
 - e) emissão de odores, fumaças ou vapores que causem desconforto à população;
 - f) emissão de material particulado ou outras formas de poluição atmosférica;
 - g) risco de contaminação do solo, das águas superficiais, subterrâneas ou dos mananciais de abastecimento;
 - h) potencial de dano à fauna, à flora ou aos demais recursos ambientais; e
 - i) risco à saúde humana ou ao equilíbrio ambiental.

V - demanda de infraestrutura urbana e equipamentos, entendido como necessidade de ampliação, adequação ou implantação de infraestrutura urbana além daquela já existente e consolidada no local, considerando os seguintes fatores:

- a) drenagem de águas pluviais;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
- f) sistema viário;
- g) serviço de transporte público; e
- h) equipamentos comunitários.

VI - segurança pública, entendido como potencial de geração de concentração de pessoas e implicações sobre a segurança e a integridade física da população, a ordem pública e a proteção do patrimônio público, considerando os seguintes fatores:

- a) ocorrências policiais ou situações de vulnerabilidade social e urbana;
- b) risco de furtos, roubos, violência interpessoal, assédio, importunação ofensiva ou tumultos;
- c) conflitos na circulação de pedestres e veículos, com potencial de aumento de sinistros de trânsito;
- d) risco de incêndio, pânico ou acidentes;
- e) depredação, degradação ou comprometimento do patrimônio público ou privado;
- f) impacto sobre a capacidade de atendimento dos serviços públicos de segurança, emergência e fiscalização; e

VII - risco ambiental e tecnológico, assim entendido o potencial de causar impactos ao meio ambiente, à segurança, ao patrimônio e à estabilidade física do território, em razão de suas características construtivas e operacionais ou da utilização de substâncias, equipamentos e processos causadores de risco, considerando os seguintes fatores:

- a) incêndios, explosões, vazamentos, rompimentos, desabamentos ou outros acidentes tecnológicos;

- b) indução ou agravamento de processos erosivos, movimentos de massa, subsidências, assoreamento, instabilidade de taludes ou outras condições de risco geológico-geotécnico;
- c) exposição a inundações, alagamentos, enxurradas, deslizamentos, incêndios florestais, acidentes industriais ou outras situações de emergência;
- d) contaminação do solo, dos recursos hídricos ou da atmosfera;
- e) impacto sobre a capacidade de resposta dos serviços públicos de emergência, defesa civil, fiscalização ambiental e atendimento a ocorrências de risco.

§ 2º. Os tipos de repercussão listados no § 1º deste artigo não excluem a necessidade de avaliação, no licenciamento, de efeitos cumulativos, assim entendidos o potencial de acumulação, interação ou sinergia entre os tipos de repercussão e entre os diferentes empreendimentos e atividades existentes, licenciados ou previstos na mesma área de influência.

Art. 167. As medidas de mitigação e compensação serão assumidas pelo responsável pelo empreendimento ou atividade por meio da celebração de termo de compromisso, que conterá ainda os prazos de execução e demais responsabilidades.

§ 1º. A celebração do termo de compromisso e, quando for o caso, o cumprimento das obrigações nele contidas são condições para a expedição dos alvarás de construção e de localização.

§ 2º. O Poder Público municipal poderá exigir garantias para o cumprimento das obrigações contidas no termo de compromisso.

§ 3º. A comprovação da execução das medidas será feita através de relatório técnico e fotográfico firmado por responsável técnico, acompanhada da respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT).

§ 4º. Quando as medidas mitigadoras ou compensatórias não puderem ser executadas integralmente no local do empreendimento ou sua área de influência, ou quando houver interesse público devidamente justificado, o Município poderá admitir compensação equivalente em outro local, inclusive financeira.

§ 5º. A adoção de medidas mitigadoras para correção de irregularidades ambientais basear-se-á na melhor tecnologia viável para cada caso, submetida à aprovação do órgão municipal de meio ambiente.

Art. 168. Os empreendimentos localizados em eixos estruturantes de transporte público deverão promover, em sua testada e respectiva face de quadra, as adequações urbanísticas necessárias à qualificação e ao fortalecimento do transporte público coletivo, observadas as diretrizes do Plano de Mobilidade.

Parágrafo único. As adequações de que trata o caput deverão contemplar, quando aplicável:

- I - implantação ou adequação de baias de parada, sinalização, recuos, mobiliário urbano e calçadas, em conformidade com o Plano de Mobilidade e demais normas técnicas pertinentes; e
- II - implantação de ponto de parada do transporte público coletivo quando inexistente na face de quadra do empreendimento ou em percurso acessível de até 500 m (quinhentos metros) de sua entrada principal.

Art. 169. O atendimento às medidas de mitigação e compensação decorrentes do licenciamento previsto neste Capítulo não dispensa a atividade do cumprimento das exigências da legislação ambiental municipal, estadual e federal e demais normas pertinentes.

CAPÍTULO VI - DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROJETOS URBANÍSTICOS (CAPUR)

Art. 170. Fica instituída a Comissão de Análise de Projetos Urbanísticos (Capur), que tem por finalidade analisar e fixar diretrizes para os projetos de:

- I - parcelamentos do solo;
- II - regularização fundiária urbana; e
- III - empreendimentos urbanos especiais.

§ 1º. São considerados especiais os empreendimentos vinculados a programas municipais, estaduais e federais de fomento à moradia, bem como outros empreendimentos de interesse social.

§ 2º. Terão prioridade de análise na Capur:

- I - empreendimentos urbanos especiais;
- II - projetos de Habitação de Interesse Social;
- III - projetos de loteamentos de pequeno porte; e
- IV - projetos de loteamento, de qualquer porte, localizados na ZAC-1 e na ZAC-2.

Art. 171. A Capur será composta por 18 (dezoito) membros, sendo 9 (nove) titulares e seus respectivos suplentes, nomeados por decreto do Chefe do Executivo, conforme a seguir:

- I - um representante do órgão municipal de desenvolvimento urbano;
- II - um representante do órgão municipal de habitação;
- III - um representante do órgão municipal de meio ambiente;

- IV - um representante do órgão municipal de transporte e trânsito;
- V - um representante da Procuradoria-Geral do Município;
- VI - um representante do órgão municipal de obras públicas;
- VII - um representante do órgão municipal de água e esgoto;
- VIII - um representante da concessionária de serviço de água e esgoto; e
- IX - um representante da receita municipal.

§ 1º. Os representantes dos órgãos, para compor a Capur, deverão ter formação de nível superior.

§ 2º. O órgão municipal de desenvolvimento urbano deverá designar um servidor para exercer a função de secretário executivo.

§ 3º. A Presidência da Capur será exercida pelo(a) representante indicado pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano.

§ 4º. Caberá ao presidente da Capur, com o apoio do secretário executivo, agendar as reuniões, convocar os membros, proceder às notificações necessárias, bem como adotar as providências de cunho administrativo para o eficaz funcionamento da Comissão.

Art. 172. Os órgãos municipais específicos que comporão a Capur, seu funcionamento e os procedimentos para análise de projetos pela comissão serão disciplinados em regulamento.

TÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 173. O Poder Executivo Municipal é responsável por informar, educar, fiscalizar, notificar, autuar, aplicar penalidades e, quando for o caso, judicializar condutas de particulares que contrariem os preceitos desta Lei.

Parágrafo único. O órgão municipal de desenvolvimento urbano fará publicar, no site oficial da Prefeitura Municipal, cartilhas informativas sobre as regras contidas nesta lei, além de portais para acompanhamento do licenciamento de projetos e aplicação das sanções aqui previstas.

Art. 174. Os particulares devem colaborar com a fiscalização do cumprimento às normas contidas nessa lei, devendo:

- I - fornecer as informações requeridas pela fiscalização, quando inquiridas oralmente ou requisitadas por escrito;

- II - permitir e possibilitar aos agentes fiscais do Executivo, no exercício de suas funções fiscalizatórias, a realização de vistorias em seu imóvel; e
- III - deixar de criar quaisquer embaraços à atuação da fiscalização.

Parágrafo único. O particular é responsável pela veracidade das informações por ele prestadas ao Poder Executivo Municipal no âmbito de licenciamentos e ações de fiscalização.

Art. 175. Aplicam-se ao processo administrativo relativo às infrações e penalidades previstas nesta Lei os procedimentos, formas, definições, prazos e demais disposições previstas no Código de Posturas e Código de Obras do Município, no que não contrariarem as disposições desta lei.

CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 176. Constitui infração a ação ou a omissão que configure inobservância às disposições desta lei, de seu regulamento ou de normas técnicas complementares, cuja consequência ao agente que lhe der causa será uma penalidade também prevista nesta lei.

Art. 177. Será considerado infrator todo aquele que cometer a infração ou concorrer para seu cometimento, a saber:

- I - o empreendedor, nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;
- II - o proprietário do imóvel e/ou seu possuidor, quando for o caso;
- III - o responsável pelo parcelamento do solo;
- IV - o responsável pela comercialização de lote oriundo de parcelamento do solo irregular; e
- V - o responsável pela divulgação comercial ou intermediação de venda de lote oriundo de parcelamento do solo irregular.

§ 1º. Poderá ser aplicada penalidade a mais de um infrator quando for verificada a corresponsabilidade pelo cometimento de infração prevista nesta Lei Complementar.

§ 2º. Responderá solidariamente com o infrator aquele que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar.

Art. 178. Às infrações previstas nesta Seção aplicar-se-ão as seguintes multas e sanções administrativas:

- I - realizar, dar início ou efetuar abertura de vias de circulação sem anuência municipal ou parcelamento do solo para fins urbanos sem a prévia aprovação do

Poder Executivo Municipal ou em desacordo com a licença concedida: multa de 500 UPM, embargo e apreensão de equipamentos;

- II - executar obras de urbanização de loteamento sem a expedição do competente Alvará de Urbanização ou em desacordo com os projetos aprovados: multa de 0,1 UPMs/m² de área do projeto e embargo;
- III - promover a divulgação publicitária e plantão de vendas de loteamento não registrado: multa de 50 UPMs por anúncio ou dia de funcionamento, interdição do plantão e apreensão de materiais;
- IV - intermediar e agenciar comercialização de lotes, frações ideais ou chácaras de parcelamentos do solo não aprovado: multa de 50 UPMs por lote intermediado ou agenciado e embargo imediato das atividades de venda;
- V - vender, prometer vender ou intermediar venda, de parcela de loteamento ou desmembramento não previamente aprovado pelo Poder Executivo municipal: multa de 50 UPMs por lote vendido, com promessa de venda ou com venda intermediada; e
- VI - deixar de concluir as obras de infraestrutura básica do loteamento no prazo fixado no cronograma e no Alvará de Urbanização: multa diária de 1 UPM, limitada.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I a IV do *caput*, também haverá embargo da obra, interdição do acesso ao parcelamento, apreensão do equipamento utilizado na infração e publicização sobre a irregularidade do loteamento, na forma do regulamento.

Art. 179. As demais disposições sobre infrações e penalidades, inclusive os procedimentos de fiscalização, aplicação de penalidades e defesa, serão tratadas no Código de Posturas.

TÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 180. Os projetos, licenças, alvarás e requerimentos, relacionados a parcelamento, ocupação e uso do solo, protocolizados perante o Município até a data de entrada em vigor desta Lei poderão ser analisados e licenciados com base nas disposições da legislação urbanística vigente no momento do protocolo.

§ 1º. A aplicação do disposto no *caput* deste artigo é condicionada ao protocolo correto e à apresentação completa da documentação necessária para a análise e aprovação municipal, ressalvada a retificação de dados e a apresentação de documentos e estudos solicitados pelo Executivo após o protocolo inicial.

§ 2º. Para os casos previstos neste artigo, se o responsável se mantiver inerte por mais de 90 (noventa) dias em momento que lhe cabia tomar providências no

procedimento administrativo, o processo ou requerimento será indeferido e encerrado.

§ 3º. Para os casos previstos neste artigo, caso o processo ou requerimento feito nos termos do *caput* seja indeferido, cancelado ou anulado, eventual novo requerimento ou licenciamento será analisado com base nas normas de parcelamento, ocupação e uso do solo vigentes no momento do novo protocolo.

§ 4º. A aplicação do disposto no *caput* para projetos de parcelamento do solo deverá atender às seguintes condições:

- I - protocolo do anteprojeto urbanístico dentro do prazo de validade das diretrizes municipais;
- II - realização do licenciamento ambiental e urbanístico do parcelamento nos prazos previstos na legislação ou no procedimento administrativo;
- III - protocolo do projeto urbanístico, dos projetos complementares, cronograma de obras e garantia do parcelamento nos prazos previstos na legislação ou no procedimento administrativo;
- IV - registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo legal previsto, após aprovação do projeto;
- V - início das obras no prazo máximo de 12 (doze) meses após a emissão do alvará de urbanização; e
- VI - realização das obras dentro do prazo do alvará de urbanização, considerando a eventual renovação, se for o caso.

§ 5º. A aplicação do disposto no *caput* para projetos de parcelamento vinculado deverá considerar a data do protocolo do processo de parcelamento do solo, inclusive para o licenciamento da ocupação e do uso do solo.

§ 6º. A aplicação do disposto no *caput* para projetos de construção, reforma, ampliação ou modificação de edificação deverá atender às seguintes condições:

- I - início das obras no prazo máximo de 12 (doze) meses após a aprovação do projeto; e
- II - conclusão das obras no prazo do Alvará de Construção, considerando a eventual renovação, se for o caso.

§ 7º. A aplicação do disposto no *caput* para licenciamento de uso do solo deverá atender às condições previstas nos arts. 161 a 163.

§ 8º. A aplicação do disposto no *caput* para empreendimentos sujeitos a licenciamento de impacto no âmbito municipal deverá atender às seguintes condições:

- I - existência de protocolo para licenciamento do empreendimento apresentado antes da entrada em vigor desta Lei;

- II - apresentação de EIV ou RIV no prazo determinado pelo órgão competente no procedimento de licenciamento;
- III - aprovação do EIV ou RIV pelo órgão e/ou instâncias competentes; e
- IV - atendimentos das medidas de mitigação e compensação estabelecidas no licenciamento nos prazos previstos na legislação ou no procedimento administrativo.

§ 9º. A aplicação do disposto no *caput* para empreendimentos sujeitos a licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal deverá atender às seguintes condições:

- I - existência de documento ou manifestação municipal quanto à viabilidade ou conformidade do empreendimento em relação às normas de parcelamento, ocupação e/ou uso do solo, dentro do prazo de validade, quando da entrada em vigor desta Lei;
- II - existência de licença ambiental já concedida em qualquer de suas etapas pelo ente competente antes da entrada em vigor desta Lei; e
- III - protocolo do projeto urbanístico ou requerimento de alvará de localização perante o Município no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão do licenciamento ambiental, salvo a previsão de outro prazo em legislação específica.

§ 10. As disposições desta Lei que versem sobre ritos procedimentais, prazos de análise, fluxos de instrução, competências administrativas e atribuições de órgãos e comissões, inclusive da Capur, possuem aplicação imediata aos processos em curso a partir da data de sua entrada em vigor, aplicando-se a legislação anterior exclusivamente quanto aos aspectos de direito material, tais como parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo.

Art. 181. Ressalvados os casos previstos no art. 180, as declarações de zoneamento, diretrizes de parcelamento do solo, informação básica para construção, reforma, ampliação ou modificação de edificação e consultas prévias de viabilidade para localização de atividades, ou documentos análogos já emitidos pelo Executivo, perderão automaticamente a validade com a entrada em vigor desta lei, independentemente do seu prazo de validade original.

Art. 182. O Município estabelecerá procedimentos específicos visando à regularização fundiária de parcelamentos e edificações executados em desconformidade com a legislação.

Art. 183. O Poder Executivo regulamentará por decreto as normas gerais complementares, as especificações técnicas, rotinas e prazos processuais para a instrução e aprovação de projetos exigidos na forma desta Lei.

Parágrafo único. Os decretos de regulamentação previstos no *caput* serão propostos por iniciativa do órgão municipal de desenvolvimento urbano.

Art. 184. Os casos omissos nesta Lei serão avaliados pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano, juntamente com outros órgãos conforme a competência e a necessidade, que emitirá um parecer para apreciação e deliberação do Compurb.

Art. 185. As normas da legislação municipal que remetam à Lei Complementar nº 93, de 21 de janeiro de 2011, bem como à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, deverão ser aplicadas e interpretadas a partir do disposto nesta lei.

Art. 186. São parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo I: Glossário;
- II - Anexo II: Quadro de parâmetros urbanísticos;
- III - Anexo III: Quadro de número mínimo de vagas de estacionamento;
- IV - Anexo IV-1: Quadro de classificação de usos não residenciais para as macrozonas rurais;
- V - Anexo IV-2: Quadro de classificação de usos não residenciais para a macrozona urbana; e
- VI - Anexo V: Termo de Referência de Licenciamento de Uso Não Residencial Industrial.

Art. 187. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, e especificamente a Lei Complementar nº 93, de 21 de janeiro de 2011, com exceção do Anexo II.

Parágrafo único. Até a aprovação de lei específica com a revisão do Plano de Mobilidade, o Anexo II citado no *caput* será a referência para os parâmetros geométricos de vias.

Art. 188. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, xx de xx de 2026.

Angelo Oswaldo de Araújo Santos
Prefeito Municipal