

MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1º. A presente Lei Complementar dispõe o Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo do Município de Rio da Conceição - TO de acordo com o disposto no Plano Diretor Participativo e Sustentável de Rio da Conceição.

Art 2º. São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

- I.** Simplificação e autoaplicabilidade da legislação urbana;
- II.** Ordenamento do crescimento urbano por meio da continuidade do sistema viário e infraestrutura existente, incentivo a promoção de habitação de interesse social e de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a preservação do meio ambiente;
- III.** Ordenamento do uso do solo de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes e a instalação de empreendimentos de grande porte sem a previsão da infraestrutura para atendê-los;
- IV.** Manutenção de um uso do solo misto, diversificado e equilibrado;
- V.** Incentivo da mobilidade ativa, por modais não motorizados, como pedestres e ciclistas, priorizando o uso misto e modelo de cidade compacta;

Art 3º. Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

- I.** Anexo I: Mapa de Zoneamento
- II.** Anexo II: Quadro de atividades permitidas por Zona
- III.** Anexo III: Tabela de Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo
- IV.** Anexo IV: Tabela de dimensão mínima para vãos de iluminação e ventilação
- V.** Anexo V: Tabela de exigência de vagas de estacionamento
- VI.** Anexo VI: Quadro de atividades dispensadas de licenciamento
- VII.** Anexo VII: Normas Técnicas Brasileiras
- VIII.** Anexo VIII: Glossário

TÍTULO II. URBANIZAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I. DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art 4º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º. Considera-se lote o terreno, fruto de parcelamento do solo, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor.

§ 2º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art 5º. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art 6º. Considera-se reloteamento a alteração parcial ou total de microparcelamento aprovado, cabendo a modificação viária, subdivisão de lotes, áreas verdes ou Áreas Públicas Municipais.

Art 7º. As formas de parcelamento de que tratam o art. 4º somente serão permitidas nas Áreas Urbanas inscrita pelos perímetros urbanos conforme disposto no Plano Diretor.

Art 8º. A infraestrutura básica obrigatória aos parcelamentos é constituída por:

- I. Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais;
- II. Iluminação pública;
- III. Esgotamento sanitário;
- IV. Abastecimento de água potável;
- V. Energia elétrica pública e domiciliar; e
- VI. Vias de circulação com pavimentação adequada.

Parágrafo único. Todas as infraestruturas básicas deverão ser executadas pelo loteador em conformidade com orientações do Plano Diretor.

Art 9º. Não será permitido o parcelamento de solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

- II.** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III.** Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV.** Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V.** Em áreas de preservação ecológica, na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e na Zona de Entorno do Rio Manuel Alves (ZER), ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI.** Em glebas descontinuadas dos parcelamentos urbanos existentes, de modo a se evitar parcelamentos de solo urbano ou formações de núcleos urbanos com características segregadas; e,
- VII.** Fora dos perímetros urbanos.

SEÇÃO I. Dos Requisitos Urbanísticos para o Parcelamento do Solo

Art 10º. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I.** Atender os princípios, objetivos e diretrizes contidas no Plano Diretor;
- II.** O sistema viário de novos loteamentos deve totalizar no mínimo 20% (vinte por cento) da área da gleba que se pretende lotear;
- III.** Os loteamentos lindeiros às rodovias, deverão contemplar vias marginais a esta, visando a fluidez do tráfego de automóveis de modo a minimizar conflitos entre o tráfego urbano e o rodoviário;
- IV.** Deverá ser observado o traçado viário dos loteamentos existentes a fim de se criar continuidade viária nos novos loteamentos;
- V.** Nos novos loteamentos as Áreas Públicas Municipais (APMs) destinada aos equipamentos comunitários e as áreas verdes, devem totalizar, no mínimo, 15% da área da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinado a equipamentos públicos e 5% destinados a área verde, na gleba que se pretende lotear;
- VI.** A critério da administração pública, via diretrizes técnicas pra novos parcelamentos, poderão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total das glebas a serem loteadas, para habitação de interesse social, promovendo o acesso sustentável à cidade e a integração de diferentes faixas de renda;
- VII.** Ao longo das Áreas de Proteção Permanente (APP), as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar as distâncias descritas no Plano Diretor.
- VIII.** Os lotes resultantes de novos parcelamentos de solo na Zona de Uso Misto (ZUM) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) deverão ter área mínima de 125 m²

(cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros);

IX. Os lotes resultantes de novos parcelamentos do solo na Zona de Comércio e Serviço Regional (ZS) ter área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros).

SEÇÃO II. Da Consulta Prévia para Elaboração de Parcelamentos

Art 11. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e a localização das Áreas Públicas Municipais apresentando requerimento e planta do imóvel, em modelo impresso e arquivo digital georreferenciado, contendo, pelo menos:

- I.** As divisas da gleba a ser loteada;
- II.** Levantamento planialtimétrico;
- III.** A localização dos cursos d'água, bosques, parques, sistema viário e construções existentes bem como a projeção das áreas de preservação permanente (APP);
- IV.** O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- V.** As características, dimensões e localização das zonas de uso, conforme zoneamento do Plano Diretor.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá solicitar do empreendedor informações adicionais no momento da Consulta Prévia.

Art 12. A Prefeitura Municipal indicará, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, as diretrizes de urbanização em conformidade com o Plano Diretor, contendo, pelo menos:

- I.** O uso permitido bem como as áreas mínimas e máximas de lote;
- II.** O traçado básico do sistema viário principal, com a localização e continuidade das vias estruturantes da cidade;
- III.** As ruas locais existentes que deverão ser continuadas no parcelamento proposto;
- IV.** A localização e área aproximada dos terrenos destinados a áreas públicas municipais, áreas verdes e, no interesse da administração, a localização de área para habitação de interesse social, observando os limites máximos expressos no art. 10º, V e VI;
- V.** As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art 13. O interessado deverá consultar a disponibilidade dos serviços de água, esgoto e energia elétrica às concessionárias locais.

SEÇÃO III. Do Projeto de Parcelamento e Reloteamento

Art 14. Para projetos de loteamento e reloteamento, em conformidade com as diretrizes municipais de urbanização, conforme arts. 10 e 11 desta lei, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, prorrogáveis por mais quatro, será apresentado à Prefeitura Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art 15. O projeto de parcelamento deverá conter pelo menos:

- I.** A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II.** O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III.** As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV.** Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V.** A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI.** A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único. O projeto de loteamento deverá ser entregue à Prefeitura Municipal em arquivo digital georreferenciado, em formato PDF e DWG ou Shapefile.

Art 16. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I.** A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II.** As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III.** A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV.** A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art 17. Para projetos de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado da certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo

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

Art 18. Os projetos de loteamento, reloteamento e desmembramento deverão ser entregues à Prefeitura Municipal acompanhados da seguinte documentação:

- I.** Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou por procurador devidamente constituído por instrumento público ou particular;
- II.** Certidão de propriedade da área, devidamente atualizada, expedida pelo cartório de registro de imóveis, da última averbação ou registro;
- III.** Documento de registro de responsabilidade técnica, assinado por profissional devidamente habilitado e registrado no respectivo conselho de classe;
- IV.** Certidão de uso e ocupação de solo atualizada;
- V.** Certidão negativa municipal de débitos incidentes sobre o imóvel objeto do pedido, inclusive no que diz respeito ao exercício em curso;
- VI.** Cronograma físico-financeiro de execução das infraestruturas básicas;
- VII.** Projetos complementares das infraestruturas a serem executadas juntamente com seus memoriais e documento de responsabilidade técnica do profissional;
- VIII.** Projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, inclusive estação de tratamento de esgoto (ETE), e iluminação com documento de responsabilidade técnica do profissional quitadas, aprovados pelas concessionárias públicas;
- IX.** Licença ambiental prévia (LP) a ser emitida pelo Naturatins.

§ 1º. Para projetos de desmembramentos poderão ser flexibilizadas as exigências conforme orientação da Prefeitura Municipal;

§ 2º. Para projetos de desmembramentos não serão exigidos os documentos dispostos nos incisos VI, VII, VIII e IX deste artigo.

SEÇÃO IV. Do Processo de Aprovação de Parcelamento do Solo

- Art 19.** Em conformidade com as diretrizes expressas na Consulta Prévia, Plano Diretor e esta lei, o projeto de parcelamento deverá ser submetido à análise e Aprovação Prévia pelo órgão responsável do poder Executivo Municipal.
- Art 20.** Após a Aprovação Prévia do projeto urbanístico, o interessado deverá apresentar a Licença Ambiental Prévia (LP), emitida pelo Naturatins, juntamente com o Projeto de Parcelamento Executivo para a Aprovação Final.
- Art 21.** Após a Aprovação Final do projeto de parcelamento, serão analisados os projetos de infraestruturas bem como o cronograma físico-financeiro e dos custos das obras de infraestrutura, para fins de fixação do valor da caução/garantia.
- Art 22.** Após a fixação do valor e forma da caução/garantia, o processo será encaminhado à Procuradoria do Município para assinatura de termo de compromisso, por parte do loteador, comprometendo-se a executar as infraestruturas básicas constantes no art. 8º desta lei, bem como a demarcação dos lotes, quadras e demais logradouros.
- Art 23.** Como garantia da execução das obras exigidas, o interessado procederá com o registro da escritura pública de caução de parte da área do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou fiança bancária, caução em dinheiro, ou outros bens imóveis, cujo aceite ficará a critério da administração municipal, de modo que as garantias oferecidas perfaçam o valor correspondente ao custo orçado necessário para a execução da infraestrutura a ser realizada, na época da aprovação.
- § 1º.** Caso a caução seja realizada mediante hipoteca de lotes do parcelamento a ser implantado, o loteador não poderá dispor ou realizar promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão dos lotes caucionados.
- § 2º.** No caso de inexecução, realização das infraestruturas em desconformidade com o projeto ou término do prazo a que se refere o art. 14 sem que as obras estejam concluídas e não tiver sido aprovada a extensão de prazo justificada, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.
- Art 24.** Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, juntamente com o ato de aprovação do loteamento e do termo de compromisso da execução das obras exigidas por esta lei acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.
- § 1º.** Da data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.
- § 2º.** Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o

parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 3º. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I.** Por decisão judicial;
- II.** A requerimento do loteador, com anuência da prefeitura enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato, possibilitando o reloteamento da gleba;
- III.** A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da prefeitura municipal;

Art 25. O loteador deverá ter a Licença Ambiental de Instalação (LI) emitida pelo Naturatins para o início das obras.

Art 26. Após a realização de todas as obras exigidas e obtenção da Licença Ambiental de Operação (LO), através de requerimento do interessado, será realizada vistoria pelo órgão responsável do poder Executivo Municipal, com devolução ao proprietário de toda a caução ou a liberação dos imóveis dados em hipoteca, com a respectiva emissão de laudo de aceitação pelos setores competentes e emissão de Termo de Recebimento do empreendimento.

CAPÍTULO II. ALTERAÇÕES NOS PARCELAMENTOS

Art 27. As alterações posteriores de loteamento ou desmembramento aprovado pelo poder público poderão ser realizadas mediante desdobra, remembramento e instituição de condomínio de lotes.

§ 1º. Considera-se desdobra a subdivisão de lote urbano em parcelas menores destinadas à edificação, desde que observadas as áreas e testadas mínimas conforme a zona em que está localizado.

§ 2º. Considera-se remembramento a fusão de dois ou mais lotes urbanos, com a formação de um novo lote, destinado à edificação, desde que observadas as áreas e testadas máximas conforme a zona em que está localizado.

§ 3º. Considera-se condomínio de lotes a subdivisão de lote urbano em parcelas menores destinadas à edificação, desde que observadas as áreas e testadas mínimas conforme a zona em que está localizado, podendo constar de áreas edificadas ou não, de propriedade comum ou privativa dos condôminos, como piscinas, parques infantis, quadras esportivas e vias privadas.

SEÇÃO I. Dos Projetos de Desdobra, Remembramento e Condomínio de Lotes

Art 28. Para projetos de desdobra, remembramento e constituição de condomínio de lotes o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado da certidão atualizada da matrícula do lote a ser desdoblado, remembrado ou

constituído o condomínio de lotes, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente contendo:

- I.** A situação do lote que se deseja desdobrar, constituir condomínio de lotes ou lotes que serão remembrados;
- II.** A subdivisão do lote com as respectivas dimensões resultantes e numeração para desdobramentos e constituição de condomínio de lotes;
- III.** O lote resultante da fusão de dois ou mais lotes, no caso de remembramento, com as respectivas dimensões resultantes e numeração;

§ 1º. A prefeitura, por meio de portaria, emitirá diretrizes de representação e formatação das pranchas que deverão ser entregues.

§ 2º. O projeto de desdobra deverá ser entregue à Prefeitura Municipal em arquivo digital, em formato PDF e DWG.

Art 29. Os projetos de desdobra, remembramento e condomínio de lotes deverão ser entregues à Prefeitura Municipal acompanhados da seguinte documentação:

- I.** Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou por procurador devidamente constituído por instrumento público ou particular;
- II.** Certidão de propriedade da área, devidamente atualizada, expedida pelo cartório de registro de imóveis, da última averbação ou registro;
- III.** Documento de registro de responsabilidade técnica, assinado por profissional devidamente habilitado e registrado no respectivo conselho de classe;
- IV.** Certidão de uso e ocupação de solo atualizada;
- V.** Certidão negativa municipal de débitos incidentes sobre o imóvel objeto do pedido, inclusive no que diz respeito ao exercício em curso.

CAPÍTULO III. INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art 30. Somente serão expedidos alvarás de construção em loteamentos aprovados e devidamente recebidos pelo município.

Art 31. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 32. A Prefeitura Municipal exercerá poder de polícia municipal na fiscalização e autuação de infrações não sendo permitido impedir ou vedar o acesso aos canteiros de obras.

Art 33. Compete aos fiscais do Município:

- I.** Fazer vistorias periódicas ao empreendimento avaliando a observância do cronograma;
- II.** Verificar a ocorrência de infrações relativas à não observância das normas e legislações pertinentes;
- III.** Verificar a ocorrência de infrações relativas à não observância dos projetos aprovados;
- IV.** Autuar o loteador que estiver em desconformidade com os incisos I, II E III.

Art 34. Constitui infração a omissão ou ação em desconformidade a qualquer dispositivo desta lei e do Plano Diretor Participativo e implicará na lavratura de Auto de Infração e aplicação de sanções ao infrator, para punição e correção de irregularidades, sem prejuízo das sanções penais e administrativas previstas nos Artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, nas formas de:

- I.** Auto de Notificação ou Infração de Parcelamento;
- II.** Multa de Parcelamento;
- III.** Embargo de Parcelamento;
- IV.** Interdição de Parcelamento;
- V.** Restituição do imóvel na situação original;
- VI.** Revogação do ato de aprovação do loteamento.

Art 35. O profissional infrator reincidente terá suspensão de 1 (um) ano da aprovação de qualquer tipo de projetos junto à Prefeitura Municipal.

Art 36. O empreendedor infrator não poderá apresentar projetos de qualquer tipo junto à Prefeitura Municipal se a sua situação não estiver regularizada.

Parágrafo único. Se reincidente, o empreendedor terá suspensão de 2 (dois) anos da aprovação de qualquer tipo de projetos junto à Prefeitura Municipal.

Art 37. Será resguardado ao infrator prazo mínimo de 15 (quinze) dias para defesa ou impugnação do Auto de Infração de Parcelamento, contados a partir da data da notificação do infrator, podendo ser aumentado mediante interesse público.

Parágrafo único. A notificação de que trata o parágrafo anterior deve conter termos claros e de fácil compreensão, destacando a infração cometida acompanhada do dispositivo legal descumprido, valor da multa e prazo para interposição da defesa.

Art 38. As penalidades de que trata o art. 34 poderão ser aplicadas ao empreendedor, proprietário da gleba e/ou ao projetista do empreendimento sendo, para efeitos de multas:

- I.** Apresentar projeto de parcelamento ou memorial descritivo com informações falsas, cálculos, cotas, níveis entre outras informações modificados de forma fraudulenta - 300 (trezentas) Unidades Fiscais de Rio da Conceição – UFID;
- II.** Quando das vistorias periódicas ao empreendimento, pela fiscalização do município, não se tenha disponível cópia dos projetos - 50 (cinquenta) UFID;
- III.** Elaborar ou executar sem a devida qualificação técnica e documento de registro de responsabilidade técnica, assinado por profissional devidamente habilitado e registrado no respectivo conselho de classe - 500 (quinhentas) UFID;
- IV.** Atrasar o cumprimento do cronograma físico-financeiro do empreendimento - 500 (quinhentas) UFID por mês de atraso.
- V.** Iniciar, de qualquer modo, parcelamento sem autorização do município em área dentro do perímetro urbano - 1 (uma) UFID por metro quadrado e embargo da obra;
- VI.** Realizar parcelamento em desacordo com o projeto aprovado e demais dispositivos desta lei e Plano Diretor - 2 (duas) UFID por metro quadrado e embargo da obra, cabendo a revogação do ato de aprovação do loteamento;
- VII.** Iniciar, de qualquer modo, parcelamento para fins urbanos fora do perímetro urbano de Rio da Conceição em desconformidade com esta lei e Plano Diretor, sem que haja a devida autorização específica do município - 4 (quatro) UFID por metro quadrado e embargo da obra.
- VIII.** Iniciar parcelamento do solo com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel, veicular ao público ou a interessados o interesse de venda com afirmação falsa sobre a legalidade ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo – 6 (seis) UFID por metro quadrado e embargo da obra.
- IX.** Nos casos em que o embargo da obra seja descumprido, o infrator fica sujeito à interdição do local, apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras e multa diária de 100 (cem) UFID;

§ 1º. O embargo será revogado mediante cumprimento das exigências da autuação e apresentação dos comprovantes de pagamento das multas devidas à fiscalização.

§ 2º. Nos casos em que não há possibilidade de regularização do parcelamento, fica o infrator obrigado a realizar restituição do imóvel na situação original e de pagamento de multa conforme a infração cometida.

§ 3º. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver motivado.

- Art 39.** A revogação do ato de aprovação do loteamento poderá ser aplicada quando:
- I.** Não forem executadas as obras na forma e prazo acordado;
 - II.** Quando forem executadas em desconformidade com o projeto;
 - III.** Sem realização do registro imobiliário do parcelamento dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

TÍTULO III. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I. ZONEAMENTO

- Art 40.** Conforme o Plano Diretor Participativo e Sustentável de Rio da Conceição e para garantir o ordenamento, controle do uso e ocupação do solo, o zoneamento da área urbana do município Rio da Conceição, classifica-se em, conforme **Anexo I: Mapa de Zoneamento:**

- I.** Zona de Uso Misto (ZUM);
- II.** Zona Especial de Interesse social (ZEIS);
- III.** Zona de Comércio e Serviço Regional (ZS);
- IV.** Zona de Ocupação Restrita (ZOR);
- V.** Zona do Entorno do Rio Manuel Alves (ZER);
- VI.** Zona de Interesse Ambiental (ZIA);

CAPÍTULO II. DA ZONA DE USO MISTO

- Art 41.** A Zona de Uso Misto (ZUM) ocorre em toda área urbana do município, excetuando-se as áreas classificadas como Zona Especial de Interesse Social, Zona de Comércio e Serviço Regional, Zona de Ocupação Restrita, Zona do Entorno do Rio Manuel Alves e Zona de Interesse Ambiental.

- Art 42.** São diretrizes gerais para a ZUM:

- I.** Promover a recuperação a ocupação áreas estratégicas da cidade caracterizadas por vazios urbanos, otimizando a infraestrutura urbana existente por meio da utilização de instrumentos urbanísticos;
- II.** Promover a reestruturação e indução de ocupação planejada e sustentável buscando a consolidação da área urbana;
- III.** Promover a implantação da infraestrutura básica necessária.

Art 43. Na ZUM é permitido atividades com baixo e médio potencial de geração de repercussões negativas à vizinhança; compatíveis com o uso residencial, conforme **Anexo II: Quadro de atividades permitidas por Zona.**

Parágrafo único. Centros comerciais e shoppings centers devem ser objetos de estudos específicos realizados pelo empreendedor, para avaliação de órgão específico do poder Executivo Municipal, quanto à viabilidade de sua localização considerando sua dimensão, capacidade e as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos causados.

Art 44. Os lotes na ZUM devem respeitar os seguintes índices urbanísticos de ocupação do solo, conforme **Anexo III: Tabela de Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo.**

- I.** Taxa de Ocupação Máxima – 70% todos os pavimentos, incluindo-se o subsolo;
- II.** Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0;
- III.** Taxa de Permeabilidade – 20%;
- IV.** Afastamento facultativo – frente 3,0 metros, para a implantação de atividade de comércio ou serviço,
- V.** Afastamentos mínimos obrigatórios – fundo e lateral 1,5 metros, se houver aberturas. frente 3,0 metros para habitação.
- VI.** Entende-se como abertura, todo e qualquer elemento vazado, que permitir permeabilidade visual, iluminação e/ou ventilação natural;

CAPÍTULO III. DA ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art 45. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas de uso específico e exclusivo para soluções de habitação de interesse social (HIS). São diretrizes gerais para as ZEIS:

- I.** Permitir novos parcelamentos do solo com diretrizes urbanísticas adaptadas a realidade no assentamento;
- II.** Promover a construção de unidades habitacionais novas em áreas públicas municipais de loteamentos já consolidados;
- III.** Realizar regularização fundiária.

Art 46. Além da habitação, nas Zonas Especiais de Interesse Social é permitido as mesmas atividades compatíveis com o uso residencial, conforme **Anexo II: Quadro de atividades permitidas por Zona.**

Art 47. Os lotes nas ZEIS devem respeitar os seguintes índices urbanísticos de ocupação do solo, conforme **Anexo III: Tabela de Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo.**

- I.** Taxa de Ocupação Máxima – 80% todos os pavimentos, incluindo-se o subsolo;
- II.** Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0;
- III.** Taxa de Permeabilidade – 20 %.
- IV.** Afastamentos mínimos obrigatórios – frente 3,0 metros; fundo e lateral 1,5 metros, se houver aberturas.
- V.** Entende-se como abertura, todo e qualquer elemento vazado, que permitir permeabilidade visual, iluminação e/ou ventilação natural;

Parágrafo único. Não é permitida a aplicação do instrumento de Outorga Onerosa para ampliação do coeficiente de aproveitamento básico.

CAPÍTULO IV. DA ZONA COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL

Art 48. A Zona Comércio e Serviço Regional (ZS) é destinada aos usos industriais de transformação, comerciais e de serviços de médio e grande porte que atendam à cidade de Rio da Conceição e região, não compatíveis com o uso residencial devido ao alto potencial de geração de incômodos, conforme **Anexo II: Quadro de atividades permitidas por Zona**.

Art 49. Os lotes da ZS devem respeitar os seguintes índices urbanísticos de ocupação do solo, conforme **Anexo III: Tabela de Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo**.

- I.** Taxa de ocupação máxima – 80% todos os pavimentos, inclusive no subsolo.
- II.** Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0.
- III.** Taxa de permeabilidade – 20%.
- IV.** Afastamentos mínimos obrigatórios – frente 5,0 metros; fundo e lateral 1,5 metros, se houver aberturas.
- V.** Entende-se como abertura, todo e qualquer elemento vazado, que permitir permeabilidade visual, iluminação e/ou ventilação natural;

CAPÍTULO V. ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA

Art 50. A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) apresenta limitações de ocupação e edificação em decorrência das condicionantes ambientais, configurando-se em um espaço territorial de baixa densidade, destinadas a usos prioritariamente residencial, chácaras de recreio e/ou de apoio ao turismo sustentável.

Art 51. Para as novas edificações na ZOR será exigido o cumprimento dos seguintes Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo, conforme **Anexo III: Tabela de Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo**.

- I.** Taxa de Ocupação Máxima – 40% todos os pavimentos, incluindo-se o subsolo;
- II.** Coeficiente de Aproveitamento – 0,4;
- III.** Taxa de Permeabilidade – 60%.
- IV.** Afastamentos Mínimos – frente 3,0 metros; fundo e lateral 1,5 metros, se houver aberturas.
- V.** entende-se como abertura, todo e qualquer elemento vazado, que permitir permeabilidade visual, iluminação e/ou ventilação natural.

Parágrafo único. novos parcelamentos em área de ZOR o lote mínimo deverá ser de 500m

CAPÍTULO VI. ZONA DO ENTORNO DO RIO MANUEL ALVES

- Art 52.** Zona do Entorno do Rio Manuel Alves (ZER) é aquela área remanescente entre as margens do rio Manuel Alves até o início dos loteamentos urbanos consolidados no momento de elaboração dessa lei.
- Art 53.** Esta zona será objeto de projeto urbanístico para implantação de parque linear urbano

CAPÍTULO VII. DA ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL

- Art 54.** As Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) são destinadas às áreas urbanas que apresentem vocações ambientais. Conforme plano diretor, elas se dividem em:
- I.** Tipo I: composta pelas Áreas de Preservação Permanente (APP) urbanas protegidas e cobertas por vegetação nativa;
 - II.** Tipo II: composta pelas Áreas de Preservação Permanente (APP) urbanas com supressão de vegetação;
 - III.** Tipo III: compostas pelos parques urbanos, são áreas com o objetivo básico de preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica.
- Art 55.** As Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) do Tipo II e III podem abrigar atividades e construções de baixo impacto, como:
- I.** equipamentos públicos voltados às atividades de lazer, cultura e educação, além do mobiliário urbano;
 - II.** as atividades e edificações voltadas ao atendimento das demandas populacionais, priorizando a implantação de centros de convivência, bibliotecas, jardim botânico e bosques.

Parágrafo único. É permitida a regularização de ocupações residenciais na ZIA do Tipo II e III desde que tenham sido implantadas anteriormente a promulgação desta lei e estejam em consonância com a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, ou de legislação vigente que a tenha revogado, cabendo ao poder público dirimir sobre os prazos e procedimentos para a regularização.

Art 56. Os lotes da ZIA tipo II e tipo III devem respeitar os seguintes índices urbanísticos de ocupação do solo, conforme **Anexo III: Tabela de Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo.**

- I.** Taxa de ocupação máxima – 20% todos os pavimentos, inclusive no subsolo.
- II.** Taxa de permeabilidade – 80 %.

Parágrafo único. Não é permitido ocupação em ZIA Tipo I.

CAPÍTULO VIII. DAS ESPECIFICIDADES DO USO DO SOLO E EDIFICAÇÕES

Art 57. O Poder Executivo Municipal deverá classificar e enquadrar as atividades que, eventualmente, não estejam previstas em nenhuma zona ou áreas de uso.

Art 58. É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, desde que obedecida a legislação ambiental e sanitária.

Art 59. No início dos procedimentos de execução de obras civis, nos termos autorizados pela respectiva licença, é obrigatória a fixação de placa provisória de obra, legível e visível, com identificação do nome do proprietário e dos responsáveis técnicos pelos projetos e pela obra, número e data do alvará de construção e da licença específica, se houver, o uso e a área de construção licenciados e o endereçamento do lote.

Parágrafo único. Ao final da obra, para emissão de habite-se deve-se instalar placa definitiva de endereçamento, contendo pelo menos as informações de setor, quadra, lote e rua.

Art 60. A cota de soleira da edificação terá como referência o ponto médio da testada frontal do lote.

Parágrafo único. A cota de soleira pode, a pedido, ser determinada com uma variação de 50 centímetros desde que justificado o motivo da alteração.

SEÇÃO I. Da Qualidade do Ambiente Construído

Art 61. Os projetos arquitetônicos e sua implantação devem atender os princípios do desenho universal e à acessibilidade, bem como aos requisitos mínimos de sustentabilidade e eficiência energética, conforme **Anexo VII: Normas Técnicas Brasileiras**, e suas atualizações.

Art 62. As fundações e as estruturas devem ficar inteiramente dentro dos limites do lote.

Art 63. É vedado o escoamento de águas pluviais de coberturas diretamente para área pública ou para lotes vizinhos.

Art 64. Os ambientes obrigatórios para cada uso, os ambientes considerados de permanência prolongada ou transitória, o mobiliário e os equipamentos mínimos devem obedecer às normas técnicas brasileiras e locais e o disposto no **Anexo IV: Tabela de dimensão mínima para vãos de iluminação e ventilação.**

Art 65. Para edificações com até 4 (quatro) pavimentos ou com área construída superior a 300 m² (trezentos metros quadrados), deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo no pavimento de acesso ou em cada conjunto isolado de circulação vertical, exceto as edificações destinadas a habitações unifamiliares.

Art 66. Os vãos e os prismas destinados à iluminação e ventilação e os prismas apenas para ventilação devem seguir o disposto no **Anexo IV: Tabela de dimensão mínima para vãos de iluminação e ventilação.**

Art 67. As unidades imobiliárias residenciais devem possuir, no mínimo, um ambiente de permanência prolongada com vão de iluminação e ventilação para o exterior. As demais unidades imobiliárias podem utilizar meios mecânicos e artificiais desde que atendidos os parâmetros das normas técnicas brasileiras.

Art 68. O mezanino é considerado pavimento, área efetivamente ocupada para o cálculo da área construída e computável, e deve ser, no mínimo, 30% e, no máximo, 50%, em relação à área do ambiente imediatamente inferior ao qual se vincula.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo, desde que atendida a legislação de uso e ocupação do solo:

- a)** Área de uso comum;
- b)** Áreas de garagem em subsolo;
- c)** Unidade residencial unifamiliar;
- d)** Edificações cuja atividade demande uma distância de piso a piso acima do disposto no caput, mediante apresentação de memorial técnico que justifique essa necessidade, acompanhado de documento de responsabilidade técnica específica.

Art 69. Os ambientes destinados à garagem devem ter altura livre mínima de 2,25 m e condições de iluminação e ventilação que garantam segurança, higiene e salubridade.

Art 70. É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador que sirva às unidades imobiliárias e aos subsolos, em toda edificação com mais de 4 (quatro) pavimentos.

Art 71. Nos casos em que o movimento de terra ocasionar o afloramento do subsolo dentro do lote, devem ser adotadas soluções arquitetônicas de modo a evitar

empenas cegas, decorrentes de movimento de terra, nas divisas voltadas para o logradouro público.

Art 72. Todos os acessos à edificação devem ser resolvidos dentro dos limites do lote, com acesso de pedestres exclusivo e isolado dos demais.

Art 73. As calçadas e passeios públicos devem criar e consolidar um sistema de rotas acessíveis na cidade, garantir conforto e segurança a pedestres e ciclistas, observadas as orientações da Prefeitura Municipal.

Art 74. Nos trechos em que haja diferença de nível entre a cota de soleira do edifício e o logradouro público deve ser implantada margem lateral plana com, no mínimo, 60 centímetros de largura antes do início do trecho inclinado.

SEÇÃO II. Do Cômputo da Área Construída

Art 75. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito do coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese receber outra finalidade:

- I.** As varandas abertas - situadas em unidades residenciais - que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;
- II.** Beiral ou marquise com projeção de no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- III.** Áreas de projeção de brises com projeção de no máximo 1,0 m (um metro);
- IV.** Guarita, limitada a 8,0 m² (oito metros quadrados) de área construída;
- V.** Abrigo para animais domésticos, limitado a 6,0 m² (seis metros quadrados) da área construída;
- VI.** Lajes técnicas, limitada a 6% (seis por cento) da área total do pavimento;
- VII.** Área de escada de incêndio;
- VIII.** Poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixa de água, centrais de ar-condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo;
- IX.** Área de estacionamento coberto, quando localizadas sob pilotis, subsolo e/ou pavimentos garagem em no máximo 30% da área total construída.

Art 76. Considera-se como área construída toda a área com piso e cobertura, excetuando beiral ou marquise com projeção de no máximo 1,5 metros.

§ 1º. Inclui-se como área construída as áreas de piscina mesmo que descobertas e implantadas em áreas de recuo ou afastamentos laterais.

§ 2º. Piscinas descobertas não terão suas áreas computadas para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

SEÇÃO III. Das vagas de garagem e estacionamento

- Art 77.** O local destinado a acesso, guarda e circulação de veículos, independente do pavimento em que se encontra, denomina-se garagem, quando coberto, e estacionamento, quando descoberto.
- Art 78.** Para definição da quantidade de vagas de garagem e estacionamento necessárias para cada empreendimento deverá ser considerada a área construída do empreendimento.
- Art 79.** O número mínimo de vagas destinadas a garagem e estacionamento de veículos de um empreendimento, bem como suas dimensões, circulação, tipos de vagas e rampas de acesso, devem obedecer ao disposto no **Anexo V: Tabela de exigência de vagas de estacionamento**, observando-se que:
- I.** Quando a edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade;
 - II.** O número de vagas será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos).
 - III.** Para estacionamentos e garagens privados com mais de 100 (cem) vagas, deve ser previsto 1% (um por cento) do total de vagas com ponto de recarga exclusivo para automóveis elétricos;
 - IV.** Deve ser prevista 1 (uma) vaga destinada a motocicleta para cada 15 (quinze) vagas destinadas a automóveis em estacionamentos e garagens, exceto para uso residencial;
 - V.** Do total de vagas destinadas a veículos, deve ser reservado 5% para idosos e 2% para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
 - VI.** É permitido o uso de vagas presas desde que garantida a sua operacionalização e, no caso de edificações residenciais multifamiliares, devem estar vinculadas à mesma unidade imobiliária. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem ser vagas presas.
 - VII.** O patamar de acomodação e as rampas de acesso a garagens ou estacionamentos devem situar-se no interior do lote, permitida a sua localização em áreas de afastamento obrigatório desde que garantida a livre circulação de pedestres;
 - VIII.** É obrigatório instalar sinal sonoro-luminoso em rampa de saída de garagem que desemboque diretamente em calçada ou galeria de circulação de pedestres;

SEÇÃO IV. Da Reserva de Áreas Exclusivas e Tratamentos Específicos

- Art 80.** As áreas exclusivas destinadas a carga e descarga, a embarque e desembarque, a estacionamento de táxis e a viaturas de socorro do CBMTO, bem como para bicicletas e motos, devem atender o disposto no **Anexo V: Tabela de exigência de vagas de estacionamento.**
- Art 81.** O número de vagas exclusivas para viaturas de socorro será estabelecido pelo CBMTO. Para as demais áreas exclusivas será considerado o mínimo de 1 vaga;
- Art 82.** O estacionamento e a garagem explorados comercialmente, devem ter área de acumulação de automóveis com acesso direto pelo logradouro público, situada entre o alinhamento do lote e o local de controle, que permita a espera de, no mínimo, 2% (dois por cento) da capacidade total de vagas, não inferior a 2 (duas) vagas;
- Art 83.** As vagas para bicicleta podem ser ofertadas em bicicletário ou paraciclo.
- Art 84.** Nas garagens e estacionamentos deve ser prevista rota para a circulação de pedestres com largura mínima de 1,20 m, devidamente sinalizada, com exceção de edificações de uso residencial unifamiliar;
- Art 85.** O funcionamento das diversas atividades é regulado também pelas legislações de posturas, sanitárias e outras pertinentes, podendo ser necessário o atendimento de medidas que possibilitem amenizar as repercuções negativas provocadas pelo empreendimento durante sua construção e operação, de acordo com os seguintes critérios urbanísticos, observado o mínimo estabelecido no **Anexo V: Tabela de exigência de vagas de estacionamento:**
- I.** Para as atividades atratoras de pessoas, reserva de área interna ao lote para filas;
 - II.** Para as atividades atratoras de veículos leves:
 - a)** reserva de área para embarque e desembarque;
 - b)** previsão de número adicional de vagas de estacionamento;
 - c)** relocação e recuo do acesso de veículos à edificação;
 - d)** construção de calçadas ou passeios nivelados, confortáveis e seguros para pedestres e ciclistas, quando couber;
 - III.** Para as atividades atratoras de veículos pesados:
 - a)** reserva de área para carga e descarga;
 - b)** previsão de área adicional para estacionamento;
 - c)** implantação de sinalização e equipamentos de controle de tráfego;

d) alteração da geometria das vias;

e) atendimento do previsto nas alíneas "c" e "d" do inciso anterior;

IV. Para as atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:

a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;

b) implantação de programa de monitoramento;

V. Para as atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistema de isolamento acústico ou de vibrações.

Art 86. O atendimento aos padrões e critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor, relativos à emissão de ruídos ou de efluentes em decorrência do exercício das atividades, são obrigatórios.

MINUTA

ANEXO I: MAPA DE ZONEAMENTO

MINUTA

ANEXO II: QUADRO DE ATIVIDADES PERMITIDAS POR ZONA

ZONAS	USOS E ATIVIDADES
ZONA DE USO MISTO - ZUM e ZEIS	<p>RESIDENCIAL</p> <p>Unifamiliar Isolada/ Geminada/ Seriada (ver fração ideal)</p> <p>Multifamiliar</p> <p>COMÉRCIO</p> <p>14. Confecção de artigos do vestuário e acessórios*</p> <p>47.13-0. Comércio varejista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios</p> <p>47.61-0. Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria</p> <p>47.89-0. Comércio varejista de outros produtos novos não especificados anteriormente</p> <p>46.15-0. Representantes comerciais e agentes do comércio de eletrodomésticos, móveis e artigos de uso doméstico</p> <p>41.1. Incorporação de empreendimentos imobiliários</p> <p>47.41-5. Comércio varejista de tintas e materiais para pintura</p> <p>47.42-3. Comércio varejista de material elétrico</p> <p>47.51-2. Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática</p> <p>47.52-1. Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação</p> <p>47.53-9. Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo</p> <p>47.54-7. Comércio varejista especializado de móveis, colchoaria e artigos de iluminação</p> <p>47.55-5. Comércio varejista especializado de tecidos e artigos de cama, mesa e banho*</p> <p>47.56-3. Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios</p> <p>47.57-1. Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação</p> <p>47.59-8. Comércio varejista de artigos de uso doméstico não especificados anteriormente</p> <p>47.62-8. Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas</p> <p>47.63-6. Comércio varejista de artigos recreativos e esportivos</p> <p>47.71-7. Comércio varejista de produtos farmacêuticos para uso humano e veterinário</p> <p>47.72-5. Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal</p> <p>47.73-3. Comércio varejista de artigos médicos e ortopédico</p> <p>47.74-1. Comércio varejista de artigos de óptica</p> <p>47.81-4. Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios</p> <p>47.82-2. Comércio varejista de calçados e artigos de viagem</p> <p>47.83-1. Comércio varejista de joias e relógios</p> <p>47.85-7. Comércio varejista de artigos usados</p> <p>86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica</p> <p>47.12-1. Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns*</p> <p>46.14-1. Representantes comerciais e agentes do comércio de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves</p> <p>47.21-1. Comércio varejista de produtos de padaria, laticínio, doces, balas e semelhantes</p> <p>46.19-2. Representantes comerciais e agentes do comércio de mercadorias em geral não especializado</p> <p>47.11-3. Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados e supermercados</p> <p>46.13-3. Representantes comerciais e agentes do comércio de madeira, material de construção e ferragens</p> <p>46.18-4. Representantes comerciais e agentes do comércio especializado em produtos não especificados anteriormente</p> <p>46.12-5. Representantes comerciais e agentes do comércio de combustíveis, minerais, produtos siderúrgicos e químicos</p> <p>77.22-5. Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares</p> <p>46.17-6. Representantes comerciais e agentes do comércio de produtos alimentícios, bebidas e fumo</p> <p>47.29-6. Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente; produtos do fumo</p> <p>46.11-7. Representantes comerciais e agentes do comércio de matérias-primas agrícolas e animais vivos</p> <p>47.23-7. Comércio varejista de bebidas</p> <p>46.16-8. Representantes comerciais e agentes do comércio de têxteis, vestuário, calçados e artigos de viagem</p> <p>47.22-9. Comércio varejista de carnes e pescados - açougueiros e peixarias</p> <p>SERVIÇOS</p> <p>18.11-3. Impressão de jornais, livros, revistas e outras publicações periódicas</p> <p>18.12-1. Impressão de material de segurança</p> <p>18.13-0. Impressão de materiais para outros usos</p> <p>18.2 Serviços de pré-imprensa e acabamentos gráficos</p>

ZONAS	USOS E ATIVIDADES
ZONA DE USO MISTO - ZUM e ZEIS	<p>18.3 Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte</p> <p>32.11-6. Lapidação de gemas e fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria 32.12-4 Fabricação de bijuterias e artefatos semelhantes 33.12-1 Manutenção e reparação de equipamentos eletrônicos e ópticos 33.13-9 Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos elétricos 52.29-0. Atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente 53.10-5. Atividades de Correio 53.20-2. Atividades de malote e de entrega 55.10-8. Hotéis e similares 55.90-6. Outros tipos de alojamento não especificados anteriormente 56.11-2. Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas 56.20-1. Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada</p> <p>58.1. Edição de livros, jornais, revistas e outras atividades de edição</p> <p>58.2. Edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas e outras publicações 59.11-1. Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão 59.12-0. Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão 59.13-8. Distribuição cinematográfica, de vídeo e de programas de televisão 59.14-6. Atividades de exibição cinematográfica 59.20-1. Atividades de gravação de som e de edição de música 60.10-1. Atividades de rádio 60.21-7. Atividades de televisão aberta 60.22-5. Programadoras e atividades relacionadas à televisão por assinatura 61.10-8. Telecomunicações por fio 61.20-5. Telecomunicações sem fio 61.30-2. Telecomunicações por satélite 61.41-8. Operadoras de televisão por assinatura por cabo 61.42-6. Operadoras de televisão por assinatura por micro-ondas 61.43-4. Operadoras de televisão por assinatura por satélite 61.90-6. Outras atividades de telecomunicações 62.01-5. Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda 62.02-3. Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis 62.03-1 Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não customizáveis 62.04-0. Consultoria em tecnologia da informação 62.09-1. Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação 63.11-9. Tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na Internet 63.19-4. Portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na Internet 63.91-7. Agências de notícias 64.10-7. Banco Central 64.21-2. Bancos comerciais 64.22-1. Bancos múltiplos, com carteira comercial 64.23-9. Caixas econômicas 64.24-7. Crédito cooperativo 64.31-0. Bancos múltiplos, sem carteira comercial 64.32-8. Bancos de investimento 64.33-6. Bancos de desenvolvimento 64.34-4. Agências de fomento 64.35-2. Crédito imobiliário 64.36-1. Sociedades de crédito, financiamento e investimento - financeiras 64.37-9. Sociedades de crédito ao microempreendedor 64.38-7. Bancos de câmbio e outras instituições de intermediação não monetária 68.21-8. Intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis 68.22-6. Gestão e administração da propriedade imobiliária 69.11-7. Atividades jurídicas, exceto cartórios 69.12-5. Cartórios</p> <p>69.2. Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária</p> <p>70.10-7. Sedes de empresas e unidades administrativas locais 70.20-4. Atividades de consultoria em gestão empresarial</p> <p>71.1. Serviços de arquitetura e engenharia e atividades técnicas relacionadas</p> <p>73.11-4. Agências de publicidade 73.12-2. Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação 73.19-0. Atividades de publicidade não especificadas anteriormente</p>

ZONAS	USOS E ATIVIDADES
ZONA DE USO MISTO - ZUM e ZEIS	<p>73.2 Pesquisas de mercado e de opinião pública</p> <p>74.1. Design e decoração de interiores</p> <p>74.20-0. Atividades fotográficas e similares</p> <p>74.90-1. Atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente</p> <p>77.11-0. Locação de automóveis sem condutor</p> <p>77.23-3. Aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios</p> <p>77.32-2. Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador</p> <p>77.33-1. Aluguel de máquinas e equipamentos para escritório</p> <p>77.39-0. Aluguel de máquinas e equipamentos não especificados anteriormente</p> <p>78.10-8. Seleção e agenciamento de mão de obra</p> <p>78.20-5. Locação de mão de obra temporária</p> <p>78.30-2. Fornecimento e gestão de recursos humanos para terceiros</p> <p>79.1 Agências de viagens e operadores turísticos</p> <p>80.11-1. Atividades de vigilância e segurança privada</p> <p>80.12-9. Atividades de transporte de valores</p> <p>80.20-0. Atividades de monitoramento de sistemas de segurança</p> <p>80.30-7. Atividades de investigação particular</p> <p>81.1 Serviços combinados para apoio a edifícios</p> <p>81.21-4. Limpeza em prédios e em domicílios</p> <p>81.22-2. Imunização e controle de pragas urbanas</p> <p>81.3. Atividades paisagísticas</p> <p>82.1. Serviços de escritório e apoio administrativo</p> <p>82.20-2. Atividades de teleatendimento</p> <p>82.30-0. Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos</p> <p>82.91-1. Atividades de cobrança e informações cadastrais</p> <p>82.92-0. Envasamento e empacotamento sob contrato</p> <p>82.99-7. Atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente</p> <p>84.11-6. Administração pública em geral</p> <p>84.12-4. Regulação das atividades de saúde, educação, serviços culturais e outros serviços sociais</p> <p>84.13-2. Regulação das atividades econômicas</p> <p>84.21-3. Relações exteriores</p> <p>84.22-1. Defesa</p> <p>84.23-0. Justiça</p> <p>84.24-8. Segurança e ordem pública</p> <p>84.25-6. Defesa Civil</p> <p>84.30-2. Seguridade social obrigatória</p> <p>85.1. Educação infantil e ensino fundamental</p> <p>85.2. Ensino médio</p> <p>85.3. Educação superior</p> <p>85.4. Educação profissional de nível técnico e tecnológico</p> <p>85.91-1. Ensino de esportes</p> <p>85.92-9. Ensino de arte e cultura</p> <p>85.93-7. Ensino de idiomas</p> <p>85.99-6. Atividades de ensino não especificadas anteriormente</p> <p>86.10-1. Atividades de atendimento hospitalar</p> <p>86.21-6. Serviços móveis de atendimento a urgências</p> <p>86.30-5. Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos</p> <p>86.30-5. Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos (público)</p> <p>86.5. Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos</p> <p>86.9. Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente</p> <p>87.11-5. Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares</p> <p>87.20-4. Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química</p> <p>87.30-1. Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares</p> <p>88.00-6. Serviços de assistência social sem alojamento</p> <p>93.29-8 Atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente 96.03-3. Atividades funerárias e serviços relacionados</p> <p>94.12-0 Atividades de organizações associativas profissionais</p> <p>94.20-1 Atividades de organizações sindicais</p> <p>94.3 Atividades de associações de defesa de direitos sociais</p>

ZONAS	USOS E ATIVIDADES
ZONA DE USO MISTO - ZUM e ZEIS	<p>94.91-0 Atividades de organizações religiosas 94.92-8 Atividades de organizações políticas 95.11-8. Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos 95.12-6. Reparação e manutenção de equipamentos de comunicação 95.21-5. Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico 95.29-1. Reparação e manutenção de objetos e equipamentos pessoais e domésticos não especificados anteriormente 96.01-7. Lavanderias, tinturarias e toalheiros 96.02-5. Cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza 96.09-2. Atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente 96.09-2. Atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente Outras atividades de telecomunicações</p>
ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL - ZS	<p>Não é permitido uso residencial</p> <p>COMÉRCIO</p> <p>45.1. Comércio de veículos automotores 45.30-7. Comércio de peças e acessórios para veículos automotores 45.41-2 Comércio por atacado e a varejo de motocicletas, peças e acessórios 47.32-6. Comércio varejista de lubrificantes 47.43-1. Comércio varejista de vidros 47.44-0. Comércio varejista de ferragens, madeira e materiais de construção</p> <p>46.2 Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos 46.3 Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo 46.4 Comércio atacadista de produtos de consumo não alimentar 46.5 Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação 46.6 Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação 46.7 Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção 46.8 Comércio atacadista especializado em outros produtos 46.9 Comércio atacadista não especializado</p> <p>SERVIÇOS</p> <p>01.61-0. Atividades de apoio à agricultura 01.62-8. Atividades de apoio à pecuária 29.30-1 Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores 45.20-0. Manutenção e reparação de veículos automotores 45.43-9. Manutenção e reparação de motocicletas 52.11-7 Armazenamento 55.10-8. Hotéis e similares 77.31-4. Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador</p> <p>INDÚSTRIAS</p> <p>10.1. Abate e fabricação de produtos de carne 10.2. Preservação do pescado e fabricação de produtos do pescado 10.3 Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais 10.4. Fabricação de óleos e gorduras vegetais e animais 10.5. Laticínios 10.6 Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais 10.7. Fabricação e refino de açúcar 10.8. Torrefação e moagem de café 10.9. Fabricação de outros produtos alimentícios 11.1. Fabricação de bebidas alcoólicas 11.2. Fabricação de bebidas não alcoólicas 12.1. Processamento industrial do fumo 12.2. Fabricação de produtos do fumo 13.1. Preparação e fiação de fibras têxteis 13.2. Tecelagem, exceto malha 13.3. Fabricação de tecidos de malha 13.4. Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis 13.5. Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário 14.1. Confecção de artigos do vestuário e acessórios 14.2. Fabricação de artigos de malharia e tricotagem 15.1. Curtimento e outras preparações de couro 15.2. Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro</p>

ZONAS	USOS E ATIVIDADES
ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL - ZS	<p>15.3. Fabricação de calçados</p> <p>15.4. Fabricação de partes para calçados, de qualquer material</p> <p>16.1. Desdobramento de madeira</p> <p>16.2. Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis</p> <p>17.1 Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel</p> <p>17.2 Fabricação de papel, cartolina e papel-cartão</p> <p>17.3 Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado</p> <p>17.4 Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado</p> <p>19.3. Fabricação de biocombustíveis</p> <p>20.1 Fabricação de produtos químicos inorgânicos</p> <p>20.5. Fabricação de defensivos agrícolas e desinfestantes domissanitários</p> <p>20.6. Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza, cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal</p> <p>20.7. Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, lacas e produtos afins</p> <p>21.1. Fabricação de produtos farmoquímicos</p> <p>22.1. Fabricação de produtos de borracha</p> <p>22.2. Fabricação de produtos de material plástico</p> <p>23.1. Fabricação de vidro e de produtos do vidro</p> <p>23.3. Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes</p> <p>23.4. Fabricação de produtos cerâmicos</p> <p>23.9. Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não metálicos</p> <p>25.1. Fabricação de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada</p> <p>25.3. Forjaria, estamparia, metalurgia do pó e serviços de tratamento de metais</p> <p>25.9. Fabricação de produtos de metal não especificados anteriormente</p> <p>26.1. Fabricação de componentes eletrônicos</p> <p>26.2. Fabricação de equipamentos de informática e periféricos</p> <p>26.3. Fabricação de equipamentos de comunicação</p> <p>26.4. Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo</p> <p>26.5. Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle; cronômetros e relógios</p> <p>26.6. Fabricação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação</p> <p>26.7. Fabricação de equipamentos e instrumentos ópticos, fotográficos e cinematográficos</p> <p>26.8. Fabricação de mídias virgens, magnéticas e ópticas</p> <p>27.1. Fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos</p> <p>27.2. Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos</p> <p>27.3. Fabricação de equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica</p> <p>27.4. Fabricação de lâmpadas e outros equipamentos de iluminação</p> <p>27.5. Fabricação de eletrodomésticos</p> <p>28.1. Fabricação de motores, bombas, compressores e equipamentos de transmissão</p> <p>28.2. Fabricação de máquinas e equipamentos de uso geral</p> <p>28.3. Fabricação de tratores e de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária</p> <p>31 FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E MATERIAIS ELÉTRICOS</p> <p>31.0. Fabricação de móveis</p> <p>31.2 Fabricação de equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica</p> <p>32.2. Fabricação de instrumentos musicais</p> <p>32.3. Fabricação de artefatos para pesca e esporte</p> <p>32.4. Fabricação de brinquedos e jogos recreativos</p> <p>32.9. Fabricação de produtos diversos</p> <p>35.11-5 Geração de energia elétrica</p>

ANEXO III: TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Afastamentos Mínimos			Taxa de Permeabilidade
			Frente	Fundo	Lateral	
ZUM	70 %	1,0	3,0m ¹	Se houver aberturas 1,5 m	Se houver aberturas 1,5 m	20 %
ZEIS	80 %	1,0	3,0m	Se houver aberturas 1,5 m	Se houver aberturas 1,5 m	20 %
ZS	80 %	1,0	5,0m	Se houver aberturas 1,5 m	Se houver aberturas 1,5 m	20 %
ZOR	40%	0,4	3,0m	Se houver aberturas 1,5 m	Se houver aberturas 1,5 m	60%
ZER	-	-	-	-	-	-
ZIA	Tipo I	00 %	-	-	-	-
	Tipo II ² e III	20 % (todos os pavimentos)	1,0	-	-	80 %

¹ Afastamento Facultativo para atividades de comércio e serviço. Afastamento Mínimo Obrigatório para habitações.

² Os índices urbanísticos para ZIA tipo II, não se aplicam para os casos de regularização fundiária em APP.

ANEXO IV: TABELA DE DIMENSÃO MÍNIMA PARA VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

DIMENSÃO MÍNIMA PARA VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NATURAL	
COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO
Unidades residenciais	
Sala de estar, dormitórios, cozinha e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis	1/8
Área de serviço, banheiro e lavabo	1/10 (ver nota 3)
Edifícios comerciais, de prestação de serviços, industriais e área de uso comum em edificação multifamiliar	
Vestíbulo, circulação, hall, foyer, recepção, escada ou rampa, banheiro, sanitário, lavabo e banheiro de hotelaria	1/10 (ver nota 3)
Sala para funcionários, sala de aula de ensino não-seriado, salas comerciais, escritórios, consultórios, lojas e dormitório de hotelaria	1/8 (ver nota 4)
Garagem	1/20 (ver nota 3)

¹ Metade do vão exigido para iluminação e ventilação dever ser para ventilar, no mínimo.

² O cálculo do vão iluminação e ventilação refere-se à relação entre o vão da abertura e a área de piso.

³ A ventilação e iluminação naturais podem ser substituídas por meios mecânicos e artificiais, desde que seja garantido o desempenho mínimo similar ao exigido.

⁴ As subdivisões de compartimentos de permanência prolongada podem ter a ventilação e iluminação naturais substituída por meios mecânicos e artificiais, desde que garantida a totalidade da ventilação e iluminação naturais previstas para a unidade imobiliária na proporção estabelecida neste Anexo.

⁵ Apart-hotel e flat devem utilizar os parâmetros de unidades residenciais.

PRISMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NATURAL		
Altura (a) em metros	Raio mínimo do prisma (r) em metros	
	Compartimento ou ambiente de permanência prolongada	Compartimento ou ambiente de permanência transitória
$a \geq 8,50$	1,5	1,5
$8,50 < a \leq 12,00$	3,0	1,5
$12,00 < a \leq 35,00$	5,0	2,5
$35,00 < a \leq 55,00$	7,5	4,0
$a > 55,00$	10,0	5,0

PRISMA APENAS DE VENTILAÇÃO	
Requisitos Mínimos	
Largura mínima de 60 cm	
Comprimento igual ou superior à menor dimensão do maior compartimento a que serve	

¹ Deve ser garantida ventilação verticalmente cruzada e permanente, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

² Pode ser utilizado equipamento mecânico na parte superior dos prismas para garantir a ventilação verticalmente cruzada.

³ O prisma apenas de ventilação, localizado abaixo do solo e protegido por grelha, é denominado poço inglês e deve atender o seguinte:

- a. A ventilação natural em unidades não residenciais pode ser substituída por meios mecânicos e artificiais desde que seja garantido o desempenho mínimo similar ao exigido neste Anexo.
- b. Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada de unidades residenciais devem possuir vãos de iluminação e ventilação voltados para logradouro público, afastamentos obrigatórios ou prismas de iluminação e ventilação.
- c. Os compartimentos ou ambientes de utilização especial devem ter parâmetros técnicos relativos à iluminação e ventilação determinados pelas respectivas necessidades funcionais definidas pelo autor do projeto arquitetônico e dos projetos complementares específicos, mediante entrega de justificativa técnica, obedecida a legislação pertinente.
- d. Os vãos de iluminação e ventilação ou apenas de ventilação devem manter afastamento mínimo em relação às divisas de lotes conforme legislação de uso e ocupação do solo.
- e. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser iluminado e ventilado por meio de varandas.
- f. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser iluminado e ventilado por meio da garagem em unidade residencial unifamiliar.
- g. Os compartimentos ou ambientes em unidades residenciais utilizados para sala íntima, sala de jantar e copa podem ser iluminados e ventilados por meio de outros.
- h. Quando mais de um ambiente for iluminado e ventilado pelo mesmo vão, a área do vão de iluminação e ventilação deve corresponder ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento ou ambiente atendido.

ANEXO V: TABELA DE EXIGÊNCIA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

		DESCRÍÇÃO DAS ATIVIDADES	PORTE	VEÍCULOS		ÁREAS EXCLUSIVAS		BICICLETA	MOTOS
				Vagas	Viatura socorro CBMTO	Carga e descarga	Embarque e desembarque	Táxi	Vagas
RESIDENCIAL	Habitação	Unifamiliar	Qualquer área	1 /unidade habitacional	-	-	-	-	-
		Multifamiliar	Qualquer área	1 /unidade habitacional	X > 20 unidades habitacionais	X > 20 unidades habitacionais	-	2/100 m ²	-
COMERCIAL	Comércio	Galerias e centros comerciais, shopping centers, loja comercial e comércio varejista	Qualquer área	1/50 m ²	x	x	x	x	1/150 m ² 2/150 m ²
		Supermercados e hipermercados	Qualquer área	1/50 m ²	x	x	x	x	1/150 m ² 1/150 m ²
		Armazém, depósito, entreposto e comércio atacadista	Qualquer área	1/150 m ²	-	x	-	-	1/500 m ² 1/500 m ²
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Serviços Gerais	Escritórios comerciais e de prestação de serviços, agências bancárias, consultórios, similares e serviços públicos	Qualquer área	1/50 m ²	-	x	x	-	1/100 m ² 2/150 m ²
		Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas	Qualquer área	1/50 m ²	-	x	-	-	5/100 m ² 2/150 m ²

		DESCRÍÇÃO DAS ATIVIDADES	PORTE	VEÍCULOS		ÁREAS EXCLUSIVAS			BICICLETA	MOTOS
				Vagas	Viatura socorro CBMTO	Carga e descarga	Embarque e desembarque	Táxi	Vagas	Vagas
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Serviços Gerais	Atividades de exibição cinematográfica e artes cênicas, espetáculos e atividades complementares	Qualquer área	1/50 m ²	x	-	x	-	1/150 m ²	1/150 m ²
		Discotecas, danceterias, salões de dança, casa de festas e similares	Qualquer área	1/50 m ²	-	-	x	-	1/150 m ²	1/150 m ²
		Local para realização de feiras, congressos e exposições	Qualquer área	1/50 m ²	x	x	x	x	1/100 m ²	1/150 m ²
		Ginásios, estádios, esportivos, centros e complexos desportivos e outros relacionados ao lazer	Qualquer área	1/75 m ²	-	-	-	-	1/100 m ²	1/150 m ²
		Parques urbanos e unidades de conservação abertos à visitação do público	Qualquer área	1/150 m ² (área aberta ao público)	x	-	-	x	1/200 m ² (área aberta ao público)	1/200 m ² (área aberta ao público)
		Autódromos, kartódromos e similares	Qualquer área	1/150 m ² (área aberta ao público)	-	-	-	x	1/200 m ² (área aberta ao público)	1/200 m ² (área aberta ao público)
		Zoológicos	Qualquer área	1/150 m ² (área aberta ao público)	x	-	-	x	1/200 m ² (área aberta ao público)	1/200 m ² (área aberta ao público)
		Parques de diversão e parques temáticos	Qualquer área	1/150 m ² (área aberta ao público)	x	-	-	x	1/200 m ² (área aberta ao público)	1/200 m ² (área aberta ao público)

			DESCRÍÇÃO DAS ATIVIDADES	PORTE	VEÍCULOS		ÁREAS EXCLUSIVAS			BICICLETA	MOTOS
					Vagas	Viatura socorro CBMTO	Carga e descarga	Embarque e desembarque	Táxi	Vagas	Vagas
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Serviços Gerais	Estações, terminais e edificações de suporte dos sistemas rodoviário urbano, intermunicipal e interestadual, ferroviário, metroviário, aquaviário e similares	Qualquer área	1/ 300 m ²	-	-	x	x	x	2/200 m ²	2/300 m ²
		Hotéis	Qualquer área	1/150 m ²	-	-	x	x	x	1/250 m ²	1/250 m ²
		Motéis	Qualquer área	1/unidade	-	-	x	x	x	1/10 unidade	-
		Apart-Hotéis e pensões (alojamentos)	Qualquer área	1/150 m ²	-	-	x	x	x	1/250 m ²	-
	Transportes aéreos	Portos, aeroportos, aeródromos, heliportos e similares	Qualquer área							*conforme estudo	
INSTITUCIONAL	Saúde	Atividades de atendimentos hospitalar, pronto-socorro e unidades de atendimentos a urgências e atividade médica ambulatorial com recursos para realização de procedimentos cirúrgicos	Qualquer área	1/leito e 1/50 m ² (área administrativa)	x	x	x	x	x	1/100 m ²	2/150 m ²
	Educação	Instituições de educação superior e de cursos preparatórios para concursos ou pré-vestibulares	Qualquer área	1/50 m ²	x	x	x	-		3/150 m ²	2/150 m ²
		Instituições de ensino médio, de educação profissional de nível técnico e tecnológico	Qualquer área	1/75 m ²	x	-	x	-		3/150 m ²	2/150 m ²

Descrição das Atividades		Porte	Veículos		Áreas Exclusivas			Bicicleta		Motos	
			Vagas	Viatura socorro CBMTO	Carga e descarga	Embarque e desembarque	Táxi	Vagas	Vagas		
INSTITUCIONAL	Educação	Instituições de ensino de educação infantil e ensino fundamental	Qualquer área	1/75 m ²	-	-	x	-	1/150 m ²	1/150 m ²	
		Instituições de educação continuada (cursos de idiomas, de aprendizagem e treinamento gerencial e profissional)	Qualquer área	1/50 m ²	x	-	x	-	3/150 m ²	2/150 m ²	
	Institucional	Igrejas, outras construções com fins religiosos (templos) e atividades de organizações religiosas	Qualquer área	1/50 m ²	x	-	x	-	1/100 m ²	2/150 m ²	
INDUSTRIAL	Indústria	Indústrias	Qualquer área	1/20 m ²	x	x	-	-	1/ 1.000 m ²	1/ 500 m ²	

¹ A área corresponde a área construída do empreendimento, conforme definido no art. 79 desta lei.

² O número de vagas será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos).

³ Quando a edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas deve corresponder ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.

⁴ Para estacionamentos e garagens privados com mais de 100 vagas, deve ser previsto 1% do total de vagas com ponto de recarga exclusivo para automóveis elétricos.

⁵ Deve ser prevista 1 vaga destinada a motocicleta para cada 15 vagas destinadas a automóveis em estacionamentos e garagens, exceto para uso residencial.

⁶ Do total de vagas destinadas a veículos, deve-se reservar 5% para idosos e 2% para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

⁷ O número de vagas exclusivas para viaturas de socorro será estabelecido pelo CBMTO. Para as demais áreas exclusivas será considerado o mínimo de 1 (uma) vaga.

⁸ A vaga destinada a viaturas de socorro do CBMTO poderá ser prevista em área pública desde que tecnicamente justificado, com anuência do órgão de trânsito responsável pela via e manifestação favorável do Instituto de Planejamento Urbano.

VAGAS	DIMENSIONAMENTO DE CIRCULAÇÃO				
	DIMENSIONAMENTO DE VAGAS			Largura da circulação de veículos	
				Raio de giro interno mínimo = 4,00 m	
Ângulo em relação ao eixo da circulação	Comprimento mínimo	Largura mínima	Sentido único		Sentido duplo
$45^\circ < a \leq 90^\circ$	5,0	2,4	4,5		5,0
$30^\circ < a \leq 45^\circ$	5,0	2,3	3,5		5,0
$0^\circ < a \leq 30^\circ$	5,5	2,2	3,0		5,0

¹ É permitida vaga com largura máxima de 3,0 m

² É admitida a aplicação da largura de circulação de 4,5m para circulação de sentido duplo em lote com até 20,0 m de testada ou com o total de até 100 vagas.

³ É facultada a redução da largura da circulação de veículos em sentido único para 2,8 m quando não proporcionar acesso a vagas.

RAMPA	LARGURA MÍNIMA		PÉ DIREITO MÍNIMO (M)	INCLINAÇÃO MÁXIMA (%)	RAIO INTERNO MÍNIMO (M)	VÃO DE ACESSO MÍNIMO (M)	PATAMAR DE ACOMODAÇÃO MÍNIMO (M)
	Sentido único (m)	Sentido duplo (m)					
Reta	3,0	5,5	2,25	25	-	Largura da rampa	4,0
Curva	3,5	6,0	2,25	40	4,0		4,0

¹ É admitida a aplicação da largura mínima de rampa com sentido único para rampa de sentido duplo em lote com até 20,0 m de testada ou com o total de até 100 vagas, desde que a rampa seja atendida por sinal sonoro-luminoso e espelhos.

ANEXO VII: NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS

NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS	DESCRÍÇÃO
ABNT NBR 1367	Canteiros de Obras - diretrizes
ABNT NBR 6492	Representação de projetos de arquitetura
ABNT NBR 7199	Vidros na construção civil - projeto, execução e aplicações
ABNT NBR 8403	Aplicação de linhas em desenhos - tipos, larguras e procedimento
ABNT NBR 9050	Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos urbanos
ABNT NBR 9077	Saídas de emergência em edifícios - procedimento
ABNT NBR 10151	Acústica: avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade e procedimento
ABNT NBR 10152	Níveis de ruído para conforto acústico - procedimentos
ABNT NBR 10582	Apresentação da folha para desenho técnico - procedimento
ABNT NBR 12179	Tratamento acústico em recintos fechados - procedimento
ABNT NBR 12284	Áreas de vivência em canteiros de obras - procedimento
ABNT NBR 13532	Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura
ABNT NBR 14718	Guarda-corpo para edificação
ABNT NBR 14645-1	Elaboração do “como construído” (as built) para edificações: levantamento planialtimétrico e cadastral de imóvel urbanizado com área até 2.500 m ² para fins de estudos, projetos e edificação e procedimento
ABNT NBR 15215-1	Iluminação natural - conceitos básicos e definições
ABNT NBR 15215-2	Iluminação natural - procedimentos de cálculo para a estimativa da disponibilidade de luz natural
ABNT NBR 15215-3	Iluminação natural - procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos
ABNT NBR 15220-3	Desempenho térmico de edificações - zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social
ABNT NBR 15575-1	Edificações habitacionais - desempenho e requisitos gerais
ABNT NBR 16537	Acessibilidade tátil no piso - diretrizes para elaboração de projetos e instalações
ABNT NBR ISO/CIE 8995-1	Iluminação de ambientes de trabalho - interior

¹ O atendimento aos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras e locais, entre elas as expedidas pelo Corpo de Bombeiros, Resoluções de Agências Reguladoras e legislações federais e estaduais, é de responsabilidade exclusiva do autor do projeto e do responsável técnico pela obra, não sendo objeto de análise do Poder Público nos casos aplicados à modalidade de licenciamento simplificado.

² A análise dos projetos de arquitetura terá por fundamento a versão da norma técnica brasileira da ABNT vigente à época do protocolo do requerimento de habilitação.

³ Na hipótese de alteração das normas técnicas da ABNT durante o trâmite de habilitação do projeto, fica facultado ao autor optar formalmente pela aplicação da norma anterior ou vigente, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da alteração.

ANEXO VIII: GLOSSÁRIO

TERMO	DEFINIÇÃO
Acessibilidade	Condição para utilização dos espaços públicos, do mobiliário e dos equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, dos sistemas e dos meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de forma segura e com autonomia total ou assistida.
Acesso	Chegada, entrada, aproximação, trânsito ou passagem. Em edificações, significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, ou seja, do exterior para o interior ou de um pavimento para outro. Em espaços urbanos, é uma via de comunicação.
Afastamento	Distância mínima, determinada pela legislação em vigor, entre duas edificações ou entre a edificação e os limites da frente, laterais ou de fundos, do lote ou do terreno sobre o qual foi ou está sendo edificada.
Ambiente	Espaço arquitetônico relacionado a uma ou mais funções.
Área de uso comum	Áreas de acesso e uso coletivo no interior do lote ou da edificação.
Autor do projeto	Pessoa física legalmente habilitada, responsável pela elaboração do projeto, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descriptivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.
Averbação	É o ato de registrar uma edificação construída, através de projeto, para efeito de constatação e regularidade junto aos registros públicos, com respectivo habite-se.
Bicicletário	Compartimento coletivo para guarda de bicicletas.
Beiral	Prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, não podendo ser utilizado como piso.
Brise	Quebra-sol. Elemento de proteção de fachadas, utilizado para impedir a incidência direta da radiação solar no interior do edifício, sem impedir a ventilação.
Coeficiente de Aproveitamento	Número que se multiplica a área do lote para resultar a área que pode ser construída no terreno
Calçada	Largura entre os limites de lote e a via pública mais próxima, incluindo passeios, áreas verdes e de paisagismo, mobiliário urbano e redes de infraestrutura.
Compartimentos	Locais utilizados para pelo menos 1 das seguintes funções: repouso, estar ou lazer, preparo ou consumo de alimentos, trabalho, ensino ou estudo, reunião ou recreação, prática de esporte ou exercício físico, tratamento ou recuperação de saúde, serviços de lavagem e limpeza.
Compartimentos ou ambientes de permanência prolongada	São aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções: repouso; estar ou lazer; trabalho, ensino ou estudo; preparo ou consumo de alimentos; serviços de lavagem e de limpeza.

TERMO	DEFINIÇÃO
Compartimentos ou ambientes de permanência transitória	São aqueles utilizados para: circulação e acesso de pessoas; higiene pessoal e vestiário; guarda de veículos motorizados e não motorizados; guarda de alimentos e materiais em geral.
Controle do uso e ocupação do solo	Monitoramento do cumprimento dos requisitos legais de ordenamento, uso, parcelamento e ocupação do solo, bem como atos e procedimentos administrativos de licenciamento de obras e edificações e atividades econômicas.
Cota de soleira	Referência altimétrica a partir da qual se mede a altura máxima da edificação.
Demolição	Processo utilizado na construção civil que visa à derrubada controlada de obra ou edificação.
Desenho universal	Concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistida.
Divisa	É a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos e logradouro público
Documento público de titularidade	Escritura pública, concessões públicas ou equivalente que tenha fé pública e permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade.
Edificação	Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.
Edificação abandonada	Aquela sem sinal de uso, sem manutenção das condições de salubridade e segurança, cujo proprietário não esteja contatável por mais de 180 dias.
Edificação ou obra transitória	É aquela de caráter não permanente, passível de montagem desmontagem e transporte.
Elementos de composição de fachada	É considerado elemento de composição aquele que possui finalidade ornamental, que se localiza até 40 cm externamente ao plano da fachada, não possui abertura para o interior da edificação, considerado o mesmo que moldura ou saliência.
Elementos de proteção de fachada	É considerado elemento de proteção de fachada aquele que possui finalidade de proteção solar ou indevassabilidade da edificação, incluindo pergolado.
Estacionamento	É o local destinado a guarda de veículos, podendo ser coberto ou não.
Estante de venda	Construção não residencial licenciada por tempo determinado que utiliza materiais construtivos adequados à finalidade proposta, com características transitórias e de fácil remoção; é vinculado a pelo menos uma obra em execução.
Estudo de acessibilidade	Estudo contendo as rotas acessíveis da edificação, o detalhamento dos banheiros e dos sanitários acessíveis localizados em áreas abertas ao público ou em áreas de uso comum da edificação e o leiaute da unidade imobiliária que demonstre a possibilidade da adequação ao desenho universal.

TERMO	DEFINIÇÃO
Faixa de segurança	Espaço situado em área pública, associado ao canteiro de obras ou a obras de urbanização, com sinalização e equipamentos adequados para viabilizar o trânsito de pedestres em condições adequadas de segurança.
Guarita	Compartimento destinado ao controle de acesso e vigilância de uma edificação ou agrupamento de edificações.
Habitação	Uso residencial permitido para o lote, assim caracterizado pela legislação de uso e ocupação do solo.
Logradouro público	É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.
Lote urbano	É o terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos e registrado como lote edificável.
Marquise	Pequena cobertura, apoiada ou em balanço, que tem por objetivo proteger o acesso a edifícios. Em geral, se projeta na fachada do prédio por sobre a área pública.
Medidas compensatórias	Atividades que se desenvolverão para compensar os impactos que não podem ser evitados e/ou mitigados, e do mesmo modo apresentam grande magnitude.
Medidas mitigadoras	Atividades que tem o objetivo de reduzir a gravidade ou a relevância dos potenciais impactos do empreendimento
Memorial técnico	Parecer técnico escrito e fundamentado que contenha esclarecimento emitido por profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.
Mezanino	Piso intermediário encaixado entre o piso e o teto de um compartimento, em ambientes com pé-direito duplo, aberto, com acesso interno e vinculado ao ambiente principal, com área máxima de 50% da área do ambiente ao qual se vincula.
Movimento de terra	Conjunto de operações de escavações, nivelamento, carga, transporte, descarga, compactação e acabamentos executados a fim de passar-se de um terreno em seu estado natural para nova configuração desejada.
Muro de arrimo	É o muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00 (um) metro.
Normas técnicas brasileiras	Aquelas exaradas pela associação brasileira de normas técnicas - abnt em documento estabelecido por consenso em processo técnico participativo, que fornece regras, diretrizes ou características mínimas para atividades ou para seus resultados, visando à obtenção de grau ótimo de ordenação em dado contexto.
Obras	Edifício em construção, reparação ou remodelação.
Obra abandonada	Obra paralisada sem conservação ou sem a devida comunicação pelo responsável técnico ou pelo proprietário ao órgão de fiscalização.
Obra ou edificação passível de regularização	Aquela executada sem licenciamento ou em desacordo com ele, que tenha condições de se adequar à legislação edilícia, ambiental e de uso e ocupação do solo ou aos parâmetros de regularização fundiária estabelecidos pelo poder público.
Paraciclo	Suporte para bicicleta que permite o uso de travas e fornece apoio para o quadro e pelo menos uma roda evitando que a bicicleta gire e tombe sobre a roda dianteira.

TERMO	DEFINIÇÃO
Parcela urbana	Lote de terras, fruto de parcelamento do solo, servido de infraestruturas urbanas.
Passeio público	Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.
Pavimento	Espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de 2 pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva.
Pavimento garagem	Pavimento destinado exclusivamente ou em sua maioria para a guarda de veículos, com vagas de estacionamento.
Prisma	Espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro de uma edificação, utilizado para ventilar e iluminar ou apenas ventilar os compartimentos ou ambientes para ele voltados. Possui três ou mais faces delimitadas por parede, muro ou divisa entre lotes.
Projeto arquitetônico	Representação gráfica de uma atividade técnica de criação, pela qual é concebida uma edificação. Tem características autorais e autonomia disciplinar. Necessariamente precede a execução de uma obra civil.
Projetos complementares	Projetos elaborados a partir do projeto de arquitetura que viabilizam a execução das obras e a segurança da edificação.
Projeto habilitado	Projeto arquitetônico analisado pelo poder executivo municipal nos moldes previstos por esta lei, considerado apto ao licenciamento da obra civil.
Proprietário	Todo aquele que possua propriedade, título de posse, cessão ou procuração ou exerça mandato eletivo direutivo de organizações coletivas de gestão de imóveis condominiais ou de entidades proprietárias de bem imóvel. Também considerado como o titular Do direito de construir.
Salubridade	Condição que uma obra ou edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, conforto higrotérmico, manutenção e segurança.
Subsolo	Qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo.
Tapume	É a vedação provisória que separa um lote ou uma obra do logradouro público.
Taxa de Ocupação	Percentagem da área total do terreno que pode ser ocupada pela projeção horizontal da edificação.
Taxa de permeabilidade	Área do lote destinada à infiltração das águas pluviais, que não possua revestimento impermeável.
Testada	Largura da frente do lote que faz divisa com a via pública.
Vãos	Aberturas na edificação destinada à iluminação e ventilação dos compartimentos.