

 **PRODUTO 5.**
ANTEPROJETOS DE LEI

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE
TRÊS CORAÇÕES/MG



VOLUME 3/3 – ANTEPROJETO DE LEI DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO

 **OUT 2018**

PRODUTO 5 ANTEPROJETOS DE LEI

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Três Corações/MG e legislação urbanística complementar (Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano), no âmbito do Contrato nº 00088/2017.

VOLUME 3/3 – ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

OUT 2018



EQUIPE TÉCNICA

Prefeitura Municipal de Três Corações/MG

- . Prefeito Cláudio Cosme Pereira de Souza
- . Vice-Prefeito Luiz Vilela Paranaíba

Núcleo Gestor

- . Composto pelos titulares das Secretarias Municipais: SEPLAN e Secretário Adjunto, SEGOV, SEMMA e SECOMTC.

Coordenação Executiva

- . Equipe Técnica da SEPLAN: Alexsandro Henrique de Souza; Cristiane Silva Gabriel e Valquíria de Oliveira Resende Borges.

Grupo de Trabalho Intersecretorial

Ulisses Dall'Stella	SEMMA	Marcelo Henrique dos Santos	SESP
Tatiana Carvalho Vilela	SEMMA	Anderson Simoni Pereira	SEMOSP
Marcelo P. Guerra	SEFIN	Anísio Naves Rezende	SARH
Fabício Sgarbosa Naves	SEFIN	Ardene Silva Leal	SECOM
Patrícia Pereira de Moraes Duarte	SEFIN	Eduardo Almeida dos Santos	SEMCI
Marcio José Moraes	SEFIN	Josmar Lima Silva	PGM
Adriani Aparecida A. dos Santos	SELTC	Luciana C. Calil	SEPLAN
Elisângela Nagel Assunção	SEDESO	Thiago D. S. Costa	SEPLAN
Nadya Valim Melo	SEDEC	Matheus José de Barros Jr	SEPLAN
Vandrielen dos Santos N. Paulino	SEMAP	Renan N. Oliveira Villela	SEPLAN
Erika C. de Souza Alves	SEDUC	Aparecida das Graças S. das	SEMS
Elaine Manes L. Oliveira	SEGOV	Dores	

Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM

- . Superintendente Geral Paulo Timm
- . Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente Alexandre Santos

Equipe Técnica

Ricardo Moraes	Arquiteto urbanista	Supervisão Técnica
Henrique Barandier	Arquiteta urbanista	Coordenação Técnica
Jessica Ojana	Arquiteta urbanista	Assistente de Coordenação
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Assistente de Coordenação
Hélio Beiroz	Geógrafo	Consultor Gestão Territorial e Ambiental
Gabriel Stumpf	Engenheiro	Consultor Mobilidade
Carlos Enriquez	Engenheiro	Consultor Saneamento Básico
Karin Segala	Serviço Social	Consultora Resíduos Sólidos
Patrícia Finamore	Eng. Ambiental	Consultora Resíduos Sólidos
Luciana Hamada	Arquiteta urbanista	Consultora Clima Urbano/ Conforto Ambiental/Eficiência Energética
Suzana Barbosa	Geógrafa	Consultora Gestão Ambiental
Leonardo Mello	Sociólogo	Consultor Estatística
Ana Carolina Souza	Estagiária em Arquitetura e Urbanismo	
Leonardo Amaral	Estagiário em Geografia	

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	6
CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS.....	8
CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES.....	9
SEÇÃO I DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES	9
SEÇÃO II DAS ATIVIDADES E INSTALAÇÕES ESPECIAIS	11
Subseção I Disposições Específicas	11
Subseção II Dos Postos de Abastecimento e Serviços para Veículos	12
Subseção III Das Estações de Radiocomunicação dos Serviços de Telecomunicações.....	12
SEÇÃO III DAS ATIVIDADES E EDIFICAÇÕES DESCONFORMES	13
CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO	14
SEÇÃO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO	14
Subseção I Dos Parâmetros.....	14
Subseção II Do Potencial Construtivo	15
Subseção III Do Gabarito	16
Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade	17
Subseção V Da Taxa de Ocupação	17
Subseção VI Dos Afastamentos da Edificação.....	18
Subseção VII Do Lote Mínimo	18
Subseção VII Do Lotes Localizados em Áreas Sujeitas a Inundações	18
CAPÍTULO V DAS VAGAS DE GARAGENS E ESTACIONAMENTOS	19
CAPÍTULO VI DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)	19
SEÇÃO I DA APLICAÇÃO	19
SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS E IMPOSIÇÕES	21
SEÇÃO III DA ELABORAÇÃO DO EIV	23
SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DO PROCESSO	26
CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	28

ANEXOS

- ANEXO 1. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS**
- ANEXO 2. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA**
- ANEXO 3. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS**
- ANEXO 4. QUADRO DAS VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTOS**
- ANEXO 5. GLOSSÁRIO**

MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Três Corações/MG e dá outras providências.

O povo do Município de Três Corações, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprova, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O uso e a ocupação do solo para fins urbanos atenderão aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Três Corações - PDDUA, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei, assegurados o interesse público e a função social da Cidade e da propriedade urbana, e, em especial, às seguintes diretrizes gerais para a Macrozona Urbana:

- I. Promover o desenvolvimento da Cidade sobre a malha urbana já implantada, privilegiando-se o parcelamento de glebas vagas e o aproveitamento de terrenos vazios;
- II. Direcionar o adensamento urbano para as áreas com melhores condições de moradia, servidas por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- III. Promover a urbanização com infraestrutura e equipamentos em áreas carentes de qualificação urbana;
- IV. Priorizar a implantação de equipamentos públicos e de melhorias nos espaços urbanos nos bairros que integram a Zona de Qualificação da Estrutura Urbana;
- V. Reconhecer e valorizar o conjunto urbano e paisagístico do Centro Histórico da Cidade;
- VI. Revigorar a zona central de Três Corações a partir de uma política de valorização e preservação do conjunto histórico e cultural;
- VII. Impedir a ocupação de áreas de risco, corrigir as situações de desconformidade e restringir a ocupação em áreas sujeitas a inundações;
- VIII. Qualificar e complementar o conjunto de praças, parques e áreas verdes da cidade de modo a garantir equilibrada distribuição de áreas de amenidades e lazer em toda a área urbana.

- IX. Investir na qualificação dos espaços públicos da cidade;
- X. Elaborar, com participação das comunidades envolvidas, e implementar projetos de regularização urbanística e fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- XI. Adotar soluções, tanto na legislação urbanística como na ação pública, que favoreçam a distribuição de habitações de interesse social em diferentes bairros na malha urbana existente;
- XII. Incentivar a mistura de usos nos bairros por meio do direcionamento da localização de atividades de maior impacto sobre o uso residencial para as vias de maior hierarquia no sistema viário;
- XIII. Restringir a implantação de empreendimentos que bloqueiam excessivamente a permeabilidade da malha urbana;
- XIV. Desenvolver projeto urbano para área entre a Estação Ferroviária e o Bairro Triângulo, incluindo a área do Estádio Elias Arbex, que deve ser pensada de forma integrada, envolvendo múltiplas ações de valorização do espaço público, recuperação do patrimônio histórico e integração entre áreas urbanas nas duas margens do Rio Verde, podendo ainda abrigar empreendimentos imobiliários que participem da viabilização econômica do projeto;
- XV. Aproveitar e expandir a produção de mudas, já realizada pela Prefeitura, incorporando espécies nativas pioneiras e intermediárias, visando orientar a produção de acordo com as demandas de recuperação ambiental e arborização urbana.

Art. 2º. Os critérios de uso e ocupação do solo, adicionais àqueles já estabelecidos no PDDUA, e os procedimentos quanto ao licenciamento urbanístico definidos nesta Lei têm por objetivos:

- I. Orientar o desenvolvimento urbano de Três Corações de forma sustentável;
- II. Compatibilizar padrões de ocupação do solo com o desenvolvimento socioeconômico do Município, considerando as singularidades das Zonas Urbanas estabelecidas no PDDUA;
- III. Contribuir para a preservação do patrimônio construído e para qualidade ambiental urbana de Três Corações;
- IV. Assegurar coerência entre as diretrizes do PDDUA, os parâmetros estabelecidos para o parcelamento do solo urbano e os padrões de uso e ocupação do solo em Três Corações;
- V. Qualificar o ambiente urbano do Município, em consideração às características geoclimáticas local.

Art. 3º. Os dispositivos contidos nesta lei se aplicam em toda a Macrozona Urbana delimitada no PDDUA e em Zonas de Urbanização Específica nele indicadas ou que vierem a ser criadas no futuro.

Parágrafo único. Além das zonas mencionadas no *caput* deste artigo, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) poderá ser aplicado nas demais Macrozonas, de acordo com as disposições do PDDUA e as condições estabelecidas no Capítulo VI desta Lei que o regulamenta.

Art. 4º. São partes integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

- I. Anexo 1. Enquadramento das Atividades nos Usos;
- II. Anexo 2. Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana;
- III. Anexo 3. Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
- IV. Anexo 4. Quadro das Vagas de Garagem e Estacionamentos;
- V. Anexo 5. Glossário.

CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS

Art. 5º. Para fins da aplicação desta Lei, conforme definido no PDDUA, o zoneamento urbano é constituído pelas seguintes zonas:

- I. Zona Central – ZC e Área de Preservação do Ambiente Cultural - APAC Centro Histórico contida na Zona Central)
- II. Zona de Qualificação da Estrutura Urbana - ZQEU;
- III. Zona de Adensamento 1 - ZAD 1;
- IV. Zona de Adensamento 2 - ZAD 2;
- V. Zona de Baixa Densidade - ZBD;
- VI. Zona de Expansão Urbana - ZEU;
- VII. Zona Especial de Interesse Institucional 1 – ZEINST 2;
- VIII. Zona Especial de Interesse Institucional 2 – ZEINST 2;
- IX. Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

X. Zona Industrial Urbana - ZIU.

§1º. A Área de Preservação do Ambiente Cultural (APAC) do Centro Histórico de Três Corações equipara-se a uma Zona Urbana para aplicação desta Lei.

§2º. Nas localidades de Flora e de Amadeu Miguel, bem como na Zona de Urbanização Específica da Unidade da Paisagem 2 (UP2) - Área de Expansão do Turismo de Saúde da Colônia Santa Fé, contida na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana, conforme estabelecida no PDDUA, serão adotados os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona de Expansão Urbana.

§3º. Para cada uma das localidades mencionadas no parágrafo anterior, o Executivo Municipal poderá desenvolver plano urbanístico específico, que estabeleça parâmetros urbanísticos próprios para a respectiva localidade.

§4º. O plano urbanístico de que trata o §3º deverá abranger integralmente a área urbana da localidade para a qual se destina e ser instituído por lei municipal.

Art. 6º. Nas vias ou trechos de vias que constituírem limite entre Zonas Urbanas diferentes serão considerados, em ambos os lados da via, os critérios da zona que resultar mais restritiva para efeito de aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no PDDUA e nesta Lei, bem como para enquadramento de usos e atividades.

Art. 7º. Nos lotes que possuírem mais de uma testada serão aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo da via de maior hierarquia, respeitado o critério estabelecido no artigo precedente.

Art. 8º. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC), ao longo de seu período de vigência serão aqueles estabelecidos na Lei Específica que a criar para implantação do respectivo projeto urbano.

CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES

SEÇÃO I DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 9º. Para aplicação das normas de uso e ocupação do solo, considera-se a seguinte categorização de usos:

- I. Uso Residencial;
- II. Uso Não-Residencial;

§1º. O uso residencial é aquele destinado à moradia, podendo se caracterizar como unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

§2º. Os usos não-residenciais são aqueles caracterizados como comercial, de serviços, industrial ou institucional, admitindo-se edificações de uso misto;

§3º. A conjugação de usos diferentes ou uso misto em uma mesma edificação sujeitam-se às condições de compatibilidade previstas nesta Lei.

Art. 10º. Os usos não residenciais são classificados conforme o grau de impacto sobre o meio urbano, de acordo com a seguinte graduação:

I. Nível 1 - uso de serviços e industrial artesanal com impacto irrelevante e as seguintes características:

- a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;
- b) não geram fluxo de veículos ou de público significativo;
- c) área construída da edificação residencial licenciada menor ou igual a 180m² (cento e oitenta metros quadrados);

II. Nível 2 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
- b) compatíveis com a vizinhança do uso residencial;

III. Nível 3 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

- a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;

IV. Nível 4 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;

V. Nível 5 - uso industrial com impacto severo e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) incompatíveis com os demais usos.

§1º. Independentemente do grau de impacto dos usos e atividades sobre o meio urbano, serão observadas as exigências relativas ao licenciamento sanitário e ambiental, sempre que aplicável.

§2º. O Município poderá adotar procedimentos para simplificar a tramitação de processos relativos a empreendimentos que requerem diferentes licenças, observado seu grau de impacto.

Art. 10. Os usos e atividades não residenciais estão enquadrados quanto à sua natureza e graduação de impacto no Anexo 1 desta Lei.

Parágrafo único. Atividades não constantes do Anexo 1 terão seu enquadramento efetuado conforme similaridade de natureza, funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas nele previstas e, em caso de dúvida ou complexidade para enquadramento por similaridade, estudos técnicos e/ou consulta a especialistas deverão ser acionados, de forma a dirimi-la.

Art. 11. Os usos e as atividades permitidos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo 2 desta Lei.

SEÇÃO II DAS ATIVIDADES E INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Subseção I Disposições Específicas

Art. 12. Atividades e instalações especiais constituem-se em estabelecimentos e equipamentos públicos ou privados, potencialmente causadores de impacto ambiental negativo e de risco potencial à segurança, ao bem-estar e à saúde da população.

§1º. Consideram-se atividades e instalações especiais os postos de abastecimento e serviços para veículos e as estações e equipamentos de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações.

§2º. Ao longo do tempo, outras atividades e instalações especiais poderão ser incluídas como tal ao processo de licenciamento urbanístico, devendo ser enquadradas segundo a sua natureza e graduação de impacto.

Art. 13. A implantação das atividades e instalações especiais deverá ser feita em obediência aos princípios e normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

Subseção II **Dos Postos de Abastecimento e Serviços para Veículos**

Art. 14. Os postos de abastecimento e serviços para veículos automotivos só poderão ser implantados em um raio de influência igual ou superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) de:

- I. Escolas e similares;
- II. Hospitais e similares;
- III. Edificações para reunião de público.

§1º. Fica proibida a instalação de novos postos de abastecimento e de serviços automotivos na Zona Central e em vias locais de qualquer zona urbana.

§2º. Postos de abastecimento e de serviços automotivos já instalados na Zona Central ou em vias locais, na data de publicação desta Lei, poderão ter alvarás de funcionamento renovados.

§3º. Para o licenciamento municipal das instalações de postos de abastecimento e serviços para veículos é obrigatório o atendimento das exigências dispostas na legislação ambiental e de segurança do trabalho aplicáveis, nas normas técnicas brasileiras sobre o assunto e nas normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP).

Art. 15. A distância mínima entre postos de abastecimento e de serviços para veículos automotivos deverá obedecer a um raio de 500m (quinhentos metros), salvo quando localizados em Via Arterial Principal, onde o raio poderá ser de 200m (duzentos metros).

Parágrafo único. Tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros deverão manter distância de 15m (quinze metros) de qualquer divisa com imóveis adjacentes ao posto de abastecimento.

Subseção III **Das Estações de Radiocomunicação dos Serviços de Telecomunicações**

Art. 16. Fica vedada a implantação de estações e equipamentos de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações nos seguintes locais:

- I. Áreas de preservação permanente;
- II. Praças, canteiros centrais e vias públicas;

III. Escolas, hospitais e edificações para reunião de público;

IV. No entorno de bens e equipamentos de interesse sociocultural e paisagístico.

Parágrafo único. No caso da instalação de estações e equipamentos de telefonia móvel, a distância entre o ponto de emissão da antena transmissora e as edificações e áreas de acesso e circulação destinadas a hospitais, clínicas, centros de saúde e similares e deverá ser superior a 30m (trinta metros).

SEÇÃO III DAS ATIVIDADES E EDIFICAÇÕES DESCONFORMES

Art. 17. Consideram-se atividades desconformes aquelas regularmente licenciadas nos termos da legislação anterior e que estejam em desacordo com as normas de uso do solo previstas nesta Lei.

§1º. As atividades desconformes são classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

§2º. Fica assegurada a renovação da licença nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, cumpridas as exigências de redução das desconformidades.

Art. 18. Atividades compatíveis são aquelas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades permitidas para a respectiva zona ou categoria de via em que se situam, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam a zona ou via e não apresentam conflitos com a vizinhança.

Parágrafo único. A ampliação ou reforma nas edificações que abriguem as atividades previstas no *caput* deste artigo estará condicionada a:

I. Avaliação, pelo setor municipal responsável pelo licenciamento, de compatibilidade da atividade;

II. Definição, em conjunto com o interessado, de medidas para redução do impacto do funcionamento da atividade no meio urbano se for o caso.

Art. 19. Atividades incompatíveis são aquelas que não se enquadram nas atividades permitidas para as respectivas zonas ou vias em que se localizam e que descaracterizam a área ou que geram conflitos quanto ao convívio com os demais usos da vizinhança.

Parágrafo único. São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificações que abriguem atividades incompatíveis, exceto quando se tratar de obras de segurança, higiene ou que promovam a redução do grau de incompatibilidade.

Art. 20. Consideram-se edificações desconformes aquelas preexistentes à vigência desta Lei que não atendam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDDUA e legislação dele decorrente, para as respectivas zonas ou vias em função de suas destinações específicas e seus aspectos edilícios próprios.

§1º. Fica vedada obra de reforma com ampliação de área construída em edificações desconformes, salvo quando necessária para manutenção da edificação, segurança, higiene ou de adaptação às normas de acessibilidade.

§2º. Admite-se a alteração de uso em edificações desconformes, desde que o novo uso seja admitido na zona e via em que se situa o imóvel, respeitadas as disposições do Código Municipal de Obras e Edificações aplicáveis.

§3º. Fica assegurada a renovação de licença das atividades abrigadas nas edificações desconformes aprovadas em data anterior à vigência desta Lei

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Subseção I Dos Parâmetros

Art. 21. Além do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definidos no PDDUA para cada Zona Urbana, são considerados os seguintes parâmetros para o controle da intensidade da ocupação do solo e do potencial construtivo dos lotes:

- I. Gabarito;
- II. Taxa de Permeabilidade;
- III. Taxa de Ocupação;
- IV. Afastamentos;
- V. Lote Mínimo.

§1º. Dentro de cada Zona Urbana, os parâmetros urbanísticos são definidos em função da categoria da via, podendo haver diferenciação de intensidade do uso e de ocupação admitidos.

§2º. Os parâmetros urbanísticos listados nos incisos I a V estão definidos, bem como as ressalvas cabíveis, no Anexo 3 desta Lei.

§3º. Complementam os parâmetros incluídos no *caput* deste artigo aqueles contemplados na Lei de Parcelamento do Solo urbano.

§4º. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) terão parâmetros urbanísticos definidores da intensidade de ocupação estabelecidos em lei específica, de acordo com o respectivo projeto de implantação e/ou de regularização urbanística e/ou fundiária.

§5º. No caso de ZEIS 2, conforme definido no PDDUA, prevalecem os parâmetros urbanísticos de Zona de Qualificação da Estrutura Urbana enquanto não for editada lei específica para a área.

§6º. No âmbito do Programa de Construção de Calçadas e Enquadramento de Vias, conforme previsto no PDDUA, a Prefeitura poderá exigir faixa de Recuo (Rc) junto às testadas de lotes integrantes de loteamentos já implantados, cuja largura será arbitrada a partir dos estudos de enquadramento da via em que se localizarem.

Subseção II

Do Potencial Construtivo

Art. 22. O Potencial Construtivo de um terreno urbano é determinado pelos Coeficientes de Aproveitamentos definidos no PDDUA e condicionado pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei, assim como por limitações impostas pela legislação ambiental, de parcelamento do solo urbano e normas de segurança contra incêndio, quando for o caso.

§1º. O Potencial Construtivo Básico é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) definido no PDDUA e pode ser exercido sem ônus para o interessado.

§2º. O Potencial Construtivo Máximo é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no PDDUA e só poderá ser exercido por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), respeitadas as isenções previstas no PDDUA.

§3º. A OODC incidirá sobre toda a área construída acima do Potencial Construtivo Básico, de acordo com o projeto apresentado para licenciamento.

§4º. O proprietário do imóvel não fará jus a nenhum tipo de indenização na hipótese da combinação de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno impossibilitarem o integral aproveitamento básico ou máximo permitidos.

§5º. Na hipótese de obras de ampliação de construções regulares existentes antes da vigência desta lei, a OODC será cobrada apenas sobre a nova área a ser construída, se for o caso.

Art. 23. A edificação acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, nas Zonas em que o PDDUA prevê Coeficiente de Aproveitamento Máximo, fica condicionada à regulamentação e implementação dos procedimentos de cobrança da OODC.

Art. 24. O cálculo da área total edificável deve englobar todas as edificações do lote, existentes e projetadas, excluindo-se:

I. As áreas destinadas ao provimento de serviços e funcionamento da edificação, como cisternas e caixas d'água, reservatórios de coleta de águas pluviais, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, pontos de coleta e depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar condicionado, bicicletários e similares;

II. Em edificações residenciais uni ou bifamiliares, a área de garagem coberta destinada à guarda de 1 (um) veículo se unifamiliar e de 2 (dois) veículos quando bifamiliar e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos;

III. Em edificações residenciais multifamiliares, a área de estacionamento de veículos em subsolo e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos, áreas destinadas ao lazer dos moradores se descobertas;

IV. Em edificações não residenciais, as áreas obrigatórias para estacionamento de veículos aberto ao público e os pátios de manobra e descarga.

Parágrafo único. Nos casos em que houver doação ao Município de partes de terreno necessárias à abertura ou alargamento de logradouros públicos pela Prefeitura, será considerada a área original do terreno, isto é, aquela anterior à doação da parte mencionada, para o cálculo dos Potenciais Construtivos Básicos e Máximos, devendo os demais parâmetros urbanísticos ser calculados a partir das dimensões resultantes após a doação.

Subseção III Do Gabarito

Art. 25. O gabarito estabelece o número máximo de pavimentos para a construção de um imóvel.

Parágrafo único. Excluem-se do cálculo do gabarito os pavimentos em subsolo ou em pavimentos inferiores à cota de soleira, no caso de edificações situadas nos terrenos em declive, bem como elementos tais como casas de máquinas, caixa d'água, entre outros destinados ao funcionamento da edificação, constantes da cobertura.

Subseção IV **Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 26. A Taxa de Permeabilidade determina a relação percentual mínima exigida entre a parcela do lote livre de impermeabilização, destinada à percolação das águas pluviais, e a área total do terreno.

§1º. Serão consideradas no cálculo do percentual da Taxa de Permeabilidade as seguintes áreas, quando integrantes totalmente ou em parte do lote onde se situa a edificação:

- I. Áreas de Preservação Permanente (APPs) florestadas;
- II. Áreas com vegetação nativa preservada;
- III. Faixas *non aedificandi* ao longo das calhas naturais de drenagem, nos termos da Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano;
- IV. Outras áreas ou faixas *non aedificandi*, a critério do setor competente pelo licenciamento;
- V. As áreas correspondentes à projeção de prismas de ventilação e iluminação sobre o solo, desde que vegetadas ou dotadas de pavimento do tipo drenante.

§2º. Independentemente do uso da edificação, admite-se a pavimentação de 50% (cinquenta por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização, com piso do tipo drenante, desde que tecnicamente comprovada a sua capacidade de percolação igual ou maior que 80% (oitenta por cento) e a área remanescente seja integralmente vegetada.

§3º. A critério do setor municipal competente pelo licenciamento de projetos e obras poderá ser admitida Taxa de Permeabilidade $20\% \leq T_{xp} \leq 25\%$ (maior/igual a vinte por cento, menor/igual a vinte e cinco por cento), no caso de pavimento térreo destinado integralmente ao uso comercial ou de serviços onde parte das unidades se voltem para o interior do lote resultando em fachadas ativas com acesso de pedestres, desde que adotada solução de coleta e reservação das águas pluviais para reuso e pavimentação com piso drenante, desde que tecnicamente comprovada a sua capacidade de percolação igual ou maior que 80% (oitenta por cento).

Subseção V **Da Taxa de Ocupação**

Art. 27. A Taxa de Ocupação determina a relação máxima admitida entre a projeção da(s) edificação(s) sobre o lote, incluindo subsolo, e a área do mesmo, a área da projeção horizontal da área da(s) edificação(ões), incluindo subsolo, e a área do lote.

Subseção VI

Dos Afastamentos da Edificação

Art. 28. Os afastamentos determinam as distâncias mínimas e obrigatórias a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- I. A partir da testada do lote, afastamento frontal;
- II. A partir das divisas laterais do lote, afastamento lateral;
- III. A partir da divisa de fundos do lote, afastamento de fundos.

§1º. É permitida a construção de beirais, abas e elementos decorativos sobre os afastamentos da edificação, desde que se observem as disposições do Código de Obras e Edificações e o regulamento do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais.

§2º. A construção de varandas, balcões ou sacadas em balanço, bem como de guaritas, deverão respeitar os afastamentos frontal, laterais e de fundos, não podendo projetar-se sobre estes.

§3º. É permitida a construção de edícula com até 2 (dois) pavimentos no fundo do lote destinado ao uso residencial unifamiliar, mantida a distância mínima de 3m (três metros) entre esta e as demais edificações do lote.

§4º. A critério do setor municipal competente pelo licenciamento de projetos e obras poderá ser admitida redução dos afastamentos em lotes de esquina, no caso de pavimento térreo destinado integralmente ao uso comercial ou de serviços onde parte das unidades se voltem para o interior do lote resultando em fachadas ativas com acesso de pedestres, desde que adotada solução de coleta e reservação das águas pluviais para reuso e pavimentação com piso drenante, cuja capacidade de percolação acima de 80% (oitenta por cento) seja tecnicamente comprovada.

Subseção VII

Do Lote Mínimo

Art. 29. O lote mínimo, determinado por zona, corresponde à área mínima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos

Subseção VII

Do Lotes Localizados em Áreas Sujeitas a Inundações

Art. 30. O lote urbano localizado em Áreas Sujeitas a Inundações delimitadas no PDDUA, a serem monitoradas pelo Programa Municipal de Controle de Cheias, de acordo com os artigos 86 a 90 do PDDUA, fica submetido às seguintes restrições, independentemente da Zona Urbana em que se localiza:

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE TRÊS CORAÇÕES/MG PRODUTO 5

- I. A área total edificável ficará limitada ao índice admitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
- II. Não será autorizado o uso residencial multifamiliar ou qualquer outro uso com mais de 3 (três) pavimentos;
- III. O nível dos pavimentos habitáveis da edificação não poderá ser inferior ao da cota de referência adotada na delimitação das Áreas Sujeitas a Inundação.

Parágrafo único. Observadas as condições estabelecidas no PDDUA, as restrições de que trata o caput deste artigo poderão ser revistas, em razão de ajustes à cota máxima das cheias.

CAPÍTULO V DAS VAGAS DE GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 31. A previsão do número mínimo de vagas para veículos, segundo a destinação de uso e atividades da edificação estão especificadas no Quadro de Vagas de Garagem e Estacionamento de Veículos no Anexo 4 desta Lei.

Art. 32. As exigências de vagas de estacionamento ou garagem deverão ser aplicadas para novas edificações e para aquelas com mudança de uso, reformadas ou não.

CAPÍTULO VI DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

SEÇÃO I DA APLICAÇÃO

Art. 33. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades que requerem análise das condições de aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos vigentes no caso concreto, em razão de seu potencial impacto à vizinhança ou, subsidiariamente, à Cidade, conforme determinações deste Capítulo.

§1º. A vizinhança, para fins de aplicação do EIV, é a área de influência do empreendimento ou atividade, seja na fase de implantação, incluindo obras, seja no seu funcionamento em curto, médio e longo prazo.

§2º. A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise, licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento.

Art. 34. Para obtenção das licenças ou alvarás de construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao EIV os seguintes empreendimentos e atividades localizados na Macrozona Urbana, conforme definida no PDDUA:

- I. Empreendimentos de impacto ao meio urbano como centros comerciais e de serviços, *shopping centers*, supermercados e similares, enquadrados em Nível 4 no Enquadramento de Impactos de Usos e Atividades constante do Anexo I desta Lei;
- II. Terminais de transporte de qualquer natureza;
- III. Mercados, centrais de abastecimento, de estocagem de produtos e gêneros alimentícios e similares;
- IV. Complexos esportivos e de lazer como clubes, autódromo, hipódromo, estádio, parque temático e similares;
- V. Locais de aglomeração de pessoas como auditórios e teatros, centros de convenções, parques de exposição e similares;
- VI. Casas de festas e locais de culto com área útil superior a 500m² (quinhentos metros quadrados)
- VII. Presídios, penitenciárias e outras instituições penais;
- VIII. Estabelecimentos de ensino fundamental, médio, de nível técnico ou superior com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- IX. Hospital ou clínica que possua centro cirúrgico e/ou atendimento de emergência e/ou mais de 30 (trinta) leitos;
- X. Atividades com grau de impacto de nível 4, quando localizadas fora da Zona Industrial Urbana, por solicitação do órgão responsável pelo licenciamento urbanístico;
- XI. Atividades e instalações especiais, conforme definidas nesta Lei, a critério do órgão municipal competente;
- XII. Condomínio urbanístico horizontal cuja área do empreendimento resulte maior que 31.500m² (trinta e um mil quinhentos e cinquenta metros quadrados);
- XIII. Qualquer condomínio urbanístico destinado à construção de grupamento de edificações verticais.

Parágrafo único. Além daqueles especificados no *caput* deste artigo, são sujeitos à aplicação do EIV, empreendimentos considerados de potencial impacto no meio urbano que possuem pelo menos uma das seguintes características:

- I. Em terreno com área superior a 1 ha (um hectare), quando localizado fora de Zona de Baixa Densidade ou Zona Industrial Urbana;
- II. Com área de construção superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

- III. Com demanda por número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem), de acordo como as exigências do Quadro de Vagas de Garagem e Estacionamento de Veículos constante do Anexo 4;
- IV. Com mais de 250 (duzentos e cinquenta) unidades habitacionais;
- V. Os empreendimentos sujeitos a EIV de acordo com o que estabelece a Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano;
- VI. Todas as Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. Todos os empreendimentos e atividades localizados na Macrozona de Estruturação e Transformação Territorial.

SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS E IMPOSIÇÕES

Art. 35. O Município condicionará a expedição de licença de obras ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita a EIV, ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos sobre o meio urbano.

§1º. A implantação e, conforme o caso, a manutenção de medidas mitigadoras e compensatórias será feita com recursos financeiros do interessado, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

- I. Não expedição da licença de obras ou da autorização para funcionamento, caso a implantação das medidas mitigadoras e compensatórias constitua condição prévia para esses atos;
- II. Embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;
- III. Suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;
- IV. Cassação da licença, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para o cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

§2º. Os prazos previstos nos incisos III e IV do §1º. deste artigo poderão ser desconsiderados em caso de grave risco à ordem urbana.

§3º. A partir da segunda reincidência, a autoridade municipal competente poderá promover o procedimento administrativo para a cassação da licença.

§4º. Para fins da efetividade de medidas compensatórias, poderá haver flexibilização de parâmetros urbanísticos, ouvido o COMDUR.

Art. 36. A elaboração do EIV, de responsabilidade do empreendedor, e a avaliação de seus resultados pelo setor municipal de licenciamento, incluindo a fixação de medidas compensatórias e mitigadoras, observarão:

- I. As diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;
- II. As estimativas, metas e parâmetros, quando existentes, relacionados aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis, bem como as normas técnicas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- III. Os programas e projetos governamentais, propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento, atividade ou obra;

Art. 37. Conforme estabelecido no PDDUA, o Poder Executivo Municipal, para evitar ou superar os impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência da atividade ou empreendimento, tais como:

- I. Ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada;
- III. Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, ciclofaixas, estacionamentos e rotas acessíveis;
- IV. Proteção acústica com adoção de filtros ou outros mecanismos que minimizem incômodos da atividade ou empreendimento, em especial ao uso residencial existente;
- V. Recuperação e/ou manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- VI. Produção de unidades habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em sua área de influência;
- VII. Implantação, recuperação e/ou manutenção de espaços públicos e áreas verdes;

VIII. Disponibilidade de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional ao longo da construção do empreendimento para moradores de baixa renda da área de influência;

IX. Outras que se mostrem adequadas em razão do tipo de empreendimento ou atividade.

§1º. As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º. A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da sua implantação e funcionamento, bem como demais exigências estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

§3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só será emitido mediante comprovação da conclusão das medidas previstas no parágrafo anterior.

SEÇÃO III DA ELABORAÇÃO DO EIV

Art. 38. O EIV será elaborado de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão licenciador, devendo conter:

- I. A caracterização do empreendimento ou atividade;
- II. A caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade;
- III. A caracterização dos potenciais impactos do empreendimento ou atividade, considerando o conteúdo mínimo estabelecido no PDDUA;
- IV. A descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

§1º. Para caracterização do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Localização geográfica e indicação da área de influência;
- II. Descrição das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento ou funcionamento da atividade a ser licenciada;
- III. Dados quantitativos do empreendimento ou atividade;

IV. Compatibilização com as diretrizes gerais e Eixos Estratégicos que integram o PDDUA;

§2º. Para caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Descrição qualitativa da área de influência;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- III. Serviços públicos oferecidos na área de influência que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- IV. Identificação dos elementos referenciais que compõem os sistemas de mobilidade e de áreas verdes e espaços públicos previstos no Plano Diretor Municipal;
- V. Bens de interesse histórico e cultural;
- VI. Planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento.

§3º. Para avaliação do impacto potencial do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional:
 - a) população residente estimada em caso de empreendimentos residenciais e de população frequentadora em caso de empreendimentos não residenciais;
 - b) estimativas do aumento ou redução do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência, podendo, se for o caso, incluir projeções ao longo do tempo;
 - c) caracterização da população residente e frequentadora da área de influência, atual e futura, por critérios como renda, faixa etária e outros indicadores sociodemográficos.
- II. Equipamentos urbanos e comunitários:
 - a) demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a;
 - b) demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE TRÊS CORAÇÕES/MG PRODUTO 5

alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;

- c) condições quantitativa ou qualitativa preexistente na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários e prestação de serviços na área de influência frente às novas demandas;

III. Uso e ocupação do solo:

- a) tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento ou atividade;
- b) potencial do empreendimento para o favorecimento da mistura de usos e para estímulo à ocupação de terrenos vazios na área de influência;

IV. Valorização imobiliária:

- a) estimativa da valorização ou desvalorização imobiliária na área de influência decorrente do empreendimento ou atividade;
- b) possíveis impactos da valorização ou desvalorização imobiliária no perfil da população residente ou usuária da área influência.

V. Geração de tráfego e demanda por transporte público:

- a) estimativa de geração e intensificação do tráfego na área de influência;
- b) demanda por transporte público;
- c) condições de tráfego e circulação de pedestres e pessoas como deficiência ou mobilidade reduzida no entorno do empreendimento ou atividade;
- d) transtornos causados na área de influência em razão do aumento do tráfego viário;

VI. Ventilação, iluminação e conforto ambiental:

- a) análise de aspectos relacionados à circulação de ar, iluminação natural e aumento de temperatura, considerando os fatores atuantes quanto às condições climáticas específicas que influenciam o microclima urbano na área de influência do empreendimento, como variações da umidade e regime de chuvas;
- b) avaliação da adequabilidade dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de ilhas de calor ou de túneis de vento e, ainda o sombreamento das edificações

vizinhas, além da análise de geração de poluição sonora direta (gerada pelo empreendimento) e indireta, decorrente das transformações urbanas esperadas, como a intensificação de tráfego de veículos;

- c) avaliação das condições de projeto quanto à promoção da eficiência energética do empreendimento;

VII. Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

- a) avaliação dos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural;
- b) inserção do empreendimento no conjunto arquitetônico e paisagístico existente e valorização da paisagem cultural da Cidade;
- c) identificação dos eventuais conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno;
- d) alterações significativas à paisagem original pela movimentação de terra (tanto das áreas de empréstimo quanto das de descarte), e modificação das condições de infiltração e drenagem superficial do solo;
- e) garantias de que a realização das obras evitarão danos à estrutura das edificações protegidas ou imóveis vizinhos.

§4º. No caso de empreendimentos ou atividades localizadas na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana, o EIV contemplará, além do conteúdo previsto neste artigo, aquele especificado no artigo 47 do PDDUA.

Art. 39. Considerando as características próprias do empreendimento ou atividade a licenciar, inclusive quanto à sua localização, o setor municipal competente poderá especificar aspectos que mereçam maior aprofundamento para compreensão dos potenciais impactos sobre a vizinhança e avaliação da adequação de eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, as especificações deverão ser apresentadas juntamente com as diretrizes a serem estabelecidas pelo setor municipal competente.

SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DO PROCESSO

Art. 40. O conjunto das informações e conclusões do EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequado à sua compreensão em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de modo a explicitar as características do projeto proposto, os potenciais impactos sobre a vizinhança e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

Art. 41. Quando o EIV for exigido para ação a ser promovida pelo Município, deverá ser elaborado antes da implantação da mesma, do início da execução das obras necessárias, ou antecedendo a licitação para execução indireta, quando for o caso.

Art. 42. O setor municipal competente poderá solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados no EIV, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios.

Art. 43. Após análise do setor municipal, o EIV e o RIV ficarão à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§1º. Será publicado, resumidamente, na imprensa oficial e na página da Prefeitura na internet, o pedido de licença ou autorização com indicação sobre como se consultar o EIV e o RIV.

§2º. A publicação de que trata o parágrafo anterior será informada aos membros titulares e suplentes do COMDUR.

Art. 44. Será designada pelo menos uma audiência pública para discussão do EIV, quando:

I. Houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades da sociedade civil sem fins lucrativos, tais como as representantes de classe ou movimentos sociais, associação de moradores ou demais associações com atuação em questões urbanas e ambientais;

II. Houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle;

III. Houver solicitação do COMDUR;

IV. O setor responsável pelo licenciamento entender conveniente;

V. Quando se tratar de empreendimento ou atividade na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana;

VI. Quando se tratar de EIV de Operação Urbana Consorciada.

§1º. O prazo para solicitação de audiência pública é de 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir da publicação do EIV e do RIV.

§2º. A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Art. 45. O setor municipal competente elaborará parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização após a realização de audiência pública, quando essa for exigida.

Parágrafo único. Caso opine pela concessão da licença, o setor municipal competente deverá indicar as condições a serem observadas, se for o caso, contemplando todas as alternativas.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. O Executivo Municipal editará decreto que estabelecerá os procedimentos administrativos próprios do licenciamento urbanístico.

Parágrafo único. Os procedimentos relativos à aplicação do EIV poderão ser tratados em decreto próprio.

Art. 47. As infrações às disposições desta lei estarão sujeitas às sanções administrativas previstas no Código de Obras e Edificações.

Art. 48. O artigo 76 da Lei Complementar nº 006/95, Código de Obras, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76. A construção, demolição, reforma, modificação ou ampliação de construção, obra e edificações, bem como de suas dependências, muros e grades, só poderá ser iniciada e executada após a obtenção da referida licença, cumpridas as exigências deste Código, do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.” (NR)

Art. 49. O artigo 76 da Lei Complementar nº 006/95, Código de Obras, fica acrescido dos seguintes §3º e §4º:

“Art. 76. -----

§1º. -----

§2º. -----

§3º. No caso de empreendimentos obrigados ao pagamento da contrapartida exigida pela OODC, a expedição de licença dependerá do cumprimento da obrigação ou, na hipótese de autorização de parcelamento do pagamento da contrapartida, as condições estabelecidas constarão da licença.

§4º. No caso de empreendimentos sujeitos a EIV, a expedição da licença dependerá da assinatura, pelo interessado, do Termo de Compromisso previsto no artigo 132 do PDDUA.

Art. 50. O artigo 90 da Lei Complementar nº 006/95, Código de Obras, fica acrescido do seguinte §5º:

“Art. 90 - -----

§5º. Submetem às penalidades previstas neste Código as infrações aos dispositivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, que serão apuradas no processo de licenciamento de obras.

Art. 51. Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 52. Ficam revogadas as restrições urbanísticas convencionais existentes, aprovadas ou não pelo Município, que disciplinarem o uso e ocupação do solo de forma diversa do previsto no Plano Diretor, nesta Lei e nas demais leis municipais.

Art. 53. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, com exceção do artigo 23, que entra em vigor 90 (noventa) dias após a publicação.

Art. 54. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a LC nº 406/2015.

Três Corações, xx de xxxxx de xxxx.

xxx

Prefeito Municipal

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ANEXOS

ANEXO 1 ENQUADRAMENTO DE IMPACTO DOS USOS E ATIVIDADES

NÍVEL 1. ATIVIDADES DE IMPACTO IRRELEVANTE

Uso de serviços e industrial artesanal com impacto irrelevante e as seguintes características:

- a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;
- b) não geram fluxo de veículos ou de público significativo;
- c) área construída da edificação residencial licenciada menor ou igual a 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

Uso de Serviços

- Confeção sob medida de artigos do vestuário (alfaiate, costureira);
- Escritórios profissionais;
- Estúdio fotográfico;
- Estúdio de pintura, desenho e escultura;
- Reparação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados;
- Reparação de calçados e demais artigos de couro;
- Sede de empresa sem atendimento direto ao público.

Uso Industrial

- Fabricação caseira de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria;
- Indústria caseira de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado, exceto móveis;
- Indústria caseira de artefatos têxteis e peças de vestuário, inclusive de couro;
- Indústria caseira de bebidas;
- Indústria caseira de produtos alimentícios (conservas, polpa e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes; chocolates, balas etc.);
- Indústria caseira de produtos de laticínios.

NÍVEL 2. ATIVIDADES DE BAIXO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
- b) compatíveis com a vizinhança do uso residencial.

Todas as atividades de Nível 1 que não se desenvolvam em concomitância com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar, e/ou tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

Uso Comercial

Comércio Varejista (área útil até 100m²):

- Bancas de frutas e verduras
- Galeria de arte;
- Livraria;
- Artigos e alimentos para animais de estimação (sem serviços de alojamento, higiene ou embelezamento);
- Armarinho/bijuterias;
- Armazém/quitanda/mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos
- Artigos de decoração
- Artigos de informática
- Artigos de plástico e borracha
- Artigos desportivos
- Artigos do vestuário
- Artigos fotográficos;
- Artigos lotéricos;
- Artigos religiosos;
- Bar/café/lanchonete;
- Bazar;
- Carnes e derivados / açougue / casa de frango;
- Confeitaria;
- Depósito ou posto de revenda de gás (classe 1 = 40 botijões ou 520kg de peso);
- Farmácia/drogaria/perfumaria;
- Hortifrutiganteiros;
- Joalheria;
- Loja de brinquedos;
- Loja de calçados/artefatos de couro;
- Loja de flores e folhagens;
- Loja de tecidos;
- Material de construção;
- Ótica;
- Padaria sem utilização de forno a lenha;
- Papelaria;
- Pescado e derivados / peixaria;
- Presentes/artesanatos/souvenirs;
- Restaurante e pizzaria sem forno a lenha;

- Sorveteria;
- Tabacaria/revistas.

Uso de Serviços

- Agência de Correios e Telégrafos;
- Agência de guarda móveis sem depósito;
- Agência de viagens e turismo;
- Agência telefônica;
- Barbearia, salão de beleza e massagista;
- Clínica e policlinicas médicas, geriátricas ou de repouso (sem utilização de caldeiras);
- Consultório veterinário sem internação e alojamento;
- Consultórios médicos ou odontológicos (sem radiologia);
- Creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- Empresa de limpeza sem armazenamento de produtos químicos;
- Empresa de vigilância sem armazenamento de armas e munições;
- Escola especial - de línguas, de informática, entre outras;
- Estacionamento para até 30 veículos;
- Hotel ou pousada;
- Imobiliárias;
- Laboratório clínico/laboratório de análises;
- Peças, acessórios e consertos de bicicletas;
- Posto de atendimento médico;
- Posto policial;
- Reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não;
- Saunas, duchas e termas sem caldeira;
- Serviço de ajardinamento;
- Serviços de buffet.
- Teatro;
- Tinturaria e lavanderia sem caldeira;

Uso Industrial

- Montagem de computadores;
- Confecção de roupas;
- Edição, impressão e outros serviços gráficos;
- Fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria;
- Fabricação de artefatos de cimento;
- Fabricação de instrumentos musicais artesanais;

Uso Institucional

- Biblioteca;
- Centro cultural;
- Conselho comunitário e associação de moradores;
- Administração de entidade de classe e sindical;
- Edifícios administrativos;
- Museu;
- Sede de instituição científica e tecnológica;
- Templos e locais de culto em geral, com isolamento acústico.

NÍVEL 3. ATIVIDADES DE MÉDIO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

- a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários.

Todas as atividades de Nível 2 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

Uso Comercial

Comércio Varejista (área útil até 300m²):

- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- Centro comercial;
- Eletrodomésticos;
- Equipamentos de segurança;
- Equipamentos de som;
- Ferragem;
- Instrumentos médico hospitalares/material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios;
- Loja de departamentos;
- Loja de móveis;
- Máquinas, aparelhos e equipamentos diversos (com área útil principal até 300 m²);
- Material de construção;
- Material elétrico;
- Padaria (inclusive com utilização de forno a lenha);
- Peças e acessórios para veículos;
- Produtos agrícolas veterinários;
- Posto de abastecimento/lojas de conveniência;

- Produtos agrícolas veterinários;
- Produtos alimentícios;
- Restaurante e pizzeria (inclusive com utilização de forno a lenha);
- Revendedora de veículos automotivos;
- Supermercado;
- Vidraçaria.

Comércio Atacadista (área útil até 300m²):

- Alimentos;
- Bebidas e fumo;
- Depósito e comercialização de materiais de construção
- Depósito ou posto de revenda de gás (classe 2);
- Instrumentos musicais;
- Materiais óticos e cirúrgicos;
- Mobiliário;
- Papel, artigos para papelarias;
- Peles e couros;
- Produtos farmacêuticos;
- Produtos para fotografia e cinematografia;
- Vestuários e têxteis;
- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- Produtos fitoterápicos;
- Depósito de gases medicinais e industriais;
- Eletrodomésticos;
- Equipamentos e materiais para gráficas;
- Minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas.

Uso de Serviços

- Agência de guarda móveis;
- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos;
- Agência de locação de veículos (trailers, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas);
- Academia;
- Agências bancárias, financeiras e instituições de crédito;
- Higiene ou embelezamento de animais domésticos (sem alojamento);
- Boliches, bilhares e bingos (com área útil até 200 m²);
- Casa noturna (em edificação fechada);
- Centro esportivo;
- Cinema;
- Churrascaria;
- Clubes;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE TRÊS CORAÇÕES/MG PRODUTO 5

- Empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis;
- Empresas de logística;
- Escola especial - de línguas, de informática, entre outras (com área útil até 500 m²);
- Funerária;
- Hotel ou pousada;
- Lavagem e lubrificação;
- Oficinas de esmaltação; galvanização; lataria e pintura; niquelagem e cromagem; reparação e manutenção de veículos automotores; retificação de motores; reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos); pintura de placas e letreiros;
- Orfanato (com área útil até 500 m²);
- Pronto socorro e hospitais;
- Reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões etc.);
- Saunas, duchas e termas (inclusive com caldeira);
- Tinturaria e lavanderia (inclusive com caldeira).

Uso Industrial (com área útil de até 300 m²)

- Fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais, sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias; especiarias, molhos, temperos);
- Fabricação de produtos de laticínio;
- Fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- Fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário;
- Abate de aves e pequenos animais
- Preparação de produtos de carne e pescado;
- Fabricação de produtos de madeira;
- Fabricação de produtos de papel;
- Fabricação de bebidas;
- Fabricação de instrumentos musicais;
- Fabricação de artefatos de gesso e estuque;
- Fabricação de produtos diversos (brinquedos e jogos recreativos; canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório; aviamentos para costura; escovas, pincéis e vassouras);
- Fabricação de produtos de metal, exclusive máquinas e equipamentos;
- Impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial;
- Fabricação de máquinas e equipamentos de informática;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- Fabricação de material eletrônico básico;
- Fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes;

- Fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médicos-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos;
- Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle;

NÍVEL 4. ATIVIDADES DE ALTO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas.

Todas as atividades de Nível 3 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

Uso Comercial

- Comércio e aluguel de máquinas, aparelhos e equipamentos diversos de grande porte;
- Comercialização de fogos de artifício.

Uso de Serviços

- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, com garagem;
- Clínica, alojamento e hospital veterinário;
- Empresas de mudança com garagem;
- Empresa de limpeza e vigilância com garagem;
- Empresa de ônibus com garagem;
- Funilaria;
- Garagem geral (ônibus e outros veículos similares);
- Guarda móveis (com depósito);
- Motel;
- Serralheria;
- Terminais de carga ou estacionamento de caminhões;
- Transportadoras

Uso Industrial

- Fabricação de artefatos diversos de borracha para uso doméstico, pessoal, higiênico e farmacêutico;
- Fabricação de artigos de plástico;

- Fabricação de móveis;
- Fabricação de colchões;
- Marmoraria;
- Montagem de máquinas e equipamentos;
- Fabricação de discos e fitas virgens;
- Fabricação de veículos não-motorizados (bicicletas, triciclos etc.);
- Fabricação de produtos químicos e farmacêuticos;
- Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria;

NÍVEL 5. ATIVIDADES DE IMPACTO SEVERO

Uso industrial com impacto severo e as seguintes características:

- a) instalado em unidades de qualquer porte;
- b) incompatível com os demais usos.

Uso Industrial

- Curtimento e outras preparações de couro;
- Desdobramento de madeira e corte de pedra;
- Fabricação adesivos e selantes;
- Fabricação catalisadores;
- Fabricação de aditivos de uso industrial;
- Fabricação de artefatos diversos de borracha;
- Fabricação de bombas e carneiros hidráulicos;
- Fabricação de cal hidratada ou extinta
- Fabricação de cal virgem;
- Fabricação de celulose, papel e produtos;
- Fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;
- Fabricação de cimento;
- Fabricação de defensivos agrícolas;
- Fabricação de fios, cabos e filamentos contínuos;
- Fabricação de máquinas e equipamentos;
- Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- Fabricação de produtos cerâmicos não-refratários, exceto artigos sanitários;
- Fabricação de produtos cerâmicos;
- Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins;
- Fabricação de tubos de ferro e aço;
- Fabricação de vidro e produtos de vidro;
- Fabricação e montagem de unidades motrizes e veículos automotores;
- Fabricação e acondicionamento de pneumáticos;
- Produção de laminados, relaminados, trefilados e retrefilados de aço;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE TRÊS CORAÇÕES/MG PRODUTO 5

- Produção de óleos e gorduras vegetais e animais;
- Produtos de minerais não metálicos não associados à extração;
- Reciclagem de sucatas metálicas;
- Reciclagem de sucatas não-metálicas;
- Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores.

ANEXO 2.
QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA

Zona Urbana	Categoria de Via	Usos Permitidos
Zona Central	Arterial Primária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Arterial Secundária	Uso residencial; atividades nível 1, 2 e 3 e atividades de nível 4 de comércio varejista e de serviços.
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2 e atividades de nível de 3 de comércio, de serviços e institucionais.
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2 e atividades de nível de 3 de comércio, de serviços e institucionais.
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
Zona de Qualificação da Estrutura Urbana	Arterial Primária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Arterial Secundária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades de nível 1, 2, 3 e atividades de nível 4 de comércio varejista e de serviços.
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1
Zona de Adensamento 1	Arterial Primária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Arterial Secundária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades de nível 1, 2, 3 e atividades de nível 4 de comércio varejista e de serviços.
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1
Zona de Adensamento 2	Arterial Primária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Arterial Secundária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e atividades de nível 4 de comércio varejista e de serviços.
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades nível 1, 2 e 3
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
Zona de Baixa de Densidade	Arterial Primária	Uso residencial e atividades nível 1, 2, 3 e 4
	Arterial Secundária	Uso residencial e atividades nível 1, 2 e 3
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1
Zona de Expansão Urbana	Arterial Primária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Arterial Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1
Zona de Especial Interesse Institucional 1	-	Atividades relacionadas ao funcionamento da Escola de Sargento de Armas (ESA) do Exército

Zona Urbana	Categoria de Via	Usos Permitidos
Zona de Especial Interesse Institucional 2	-	Em área parcelada para fins urbanas, seguir critérios de Zona de Expansão Urbana.
Zona de Especial Interesse Social	-	Uso residencial, atividades de nível 1 e 2 e aqueles admitidos com base no projeto de ocupação e/ou regularização urbanística e/ou fundiária
Zona Industrial Urbana		Atividades industriais de níveis 2, 3, 4 e 5
APAC Centro Histórico	Arterial Primária	Uso residencial e atividades de nível 1, 2 e 3, exceto comércio atacadista
	Arterial Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1, 2 e 3, exceto comércio atacadista
	Coletora Primária	Uso residencial e atividades de nível 1, 2 e 3, exceto comércio atacadista
	Coletora Secundária	Uso residencial e atividades de nível 1, 2 e 3, exceto comércio atacadista
	Local	Uso residencial e atividades de nível 1 e 2

NOTA 1: Para postos de abastecimento, observar as restrições e condições estabelecidas nos artigos 14 e 15 desta Lei.

NOTA 2: As atividades de impacto graus 4 e 5 dos usos comercial e de serviços, podem ser instaladas em Eixos Rodoviários de Comércio e Serviços Especiais.

NOTA 3: Atividades industriais como frigorífico, metalurgia e outra incompatíveis com Macrozona Urbana poderão se instalar na Macrozona Industrial ou em Eixos Rodoviários de Atividades Industriais e de Logística, de acordo com o Plano Diretor.

ANEXO 3. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Quadro A. Parâmetros Gerais

Zona	Gabarito	Taxa de Permeabilidade	Taxa de Ocupação	Afastamentos			Lote Mínimo
				Frontal	Lateral	Fundos	
Zona Central ZC	Ver Quadro B	25%	75%	Ver Quadro B			240 m ²
Zona de Qualificação da Estrutura Urbana ZQEU							
Zona de Adensamento 1 ZAD1							
Zona de Adensamento 2 ZAD2							
Zona de Baixa de Densidade ZBD	3 pav.	25%	20%	5 m	5 m	10 m	5.000 m ²
Zona de Expansão Urbana ZEU	3 pav.	25%	75%			3 m	240 m ²
Zona de Especial Interesse Institucional ZEINST 1	4 pav.	25%	50%				
Zona de Especial Interesse Institucional ZEINST 2	Em área parcelada para fins urbanas, seguir critérios de Zona de Expansão Urbana.						
Zona de Especial Interesse Social ZEIS	A ser definido no projeto de ocupação e/ou regularização urbanística e/ou fundiária						
Zona Industrial ZIND	Livre	25%	75%	De acordo com definições da LC Parcelamento do Solo			
APAC Centro Histórico	4 pav.	15%	85%	-	-	3 m	240 m ²

NOTA 1: A construção de vilas, onde se admitir o uso residencial deverá observar os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano.

NOTA 2: O Executivo Municipal poderá fixar, com base em definições do Plano Municipal de Mobilidade Urbana ou do Programa Municipal de Construção de Calçadas e Ajuste de Vias, previsto no Anexo 1 do Plano Diretor, parâmetros de recuo para novas edificações a fim de garantir a implantação de largura adequada dos passeios públicos. A previsão de recuo deverá ser feita por via ou trecho de via e onde incidir os afastamentos frontais exigidos poderão contabilizar o trecho de recuo.

Quadro B. Detalhamento de Gabaritos e Afastamentos

Gabarito	Zona Central (exceto na APAC Centro Histórico)	Zona de Qualificação da Estrutura Urbana	Zona de Adensamento 1	Zona de Adensamento 2	Afastamentos		
					Frontal	Lateral	Fundos
Até 3 pavimentos	Em qualquer via						3 m
4 pavimentos em lote com, no mínimo, 400m ²	Em qualquer via						5 m
5 a 6 pavimentos em lote com, no mínimo, 600m ²	Via Coletora ou Arterial	Via Arterial	Via Coletora ou Arterial		2 m	2,5 m	5 m
7 a 8 pavimentos, em lote com, no mínimo, 750m ²	Via Arterial		Via Arterial	Via Coletora Principal ou Arterial	3 m	3 m	5 m
9 a 12 pavimentos em lote com, no mínimo, 750m ²			Via Arterial Principal	Via Arterial	3 m	3 m	5 m

ANEXO 4.
QUADRO DAS VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Uso / Atividade	Número de Vagas
Uso Residencial Multifamiliar	1 vaga para cada unidade
Hotéis, Pousadas, Albergues e similares	1 vaga para cada 3 unidades de hospedagem
Motéis	1 vaga por unidade
Edifícios de escritórios	1 vaga para cada unidade
Supermercados	1 vaga para cada 40 m ² de área construída (obs: prever local para carga e descarga)
Hipermercados, Shopping Centers e similares	1 vaga para cada 25 m ² de área construída (obs: prever local para carga e descarga)
Hospitais, Clínicas de Internamento e similares	1 vaga para cada 50 m ² de área construída
Cinemas, Teatros e Auditórios	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Igrejas, Templos e Casas de Cultos	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Restaurantes, Casas Noturnas, Danceterias e similares	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Indústria, Barracões para Depósitos e Oficinas Mecânicas	1 vaga para cada 80m ² de área construída
Estabelecimentos de Ensino	1 vaga para cada 100m ² de área construída (obs: prever local para embarque e desembarque)
Clubes desportivos com terreno de 4.000m ² ou mais	1 vaga para cada 100m ² de terreno
Outros Comércio e Serviços	1 vaga para cada 50m ² de área construída

NOTAS:

- a) Empreendimentos localizados em vias locais da APAC Centro Histórico são desobrigados da previsão de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote ou edificação, independentemente do uso.
- b) Independentemente da Zona em que se localizar, o uso residencial é isento de vagas quando se tratar de uso uni ou bifamiliar; parcelamento na forma de vila; uso multifamiliar em edificação de até 4 (quatro pavimentos) situada em terreno com até 600m² (seiscentos metros quadrados).
- c) Usos não residenciais de impacto de Níveis 1 e 2 são isentos da obrigação de vagas de garagem.
- d) Os empreendimentos ou atividades objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança poderão ter o número mínimo de vagas de garagem reduzido ou aumentado em função dos impactos gerados.

ANEXO 5. GLOSSÁRIO

EDÍCULA

Edificação secundária localizada no fundo do lote.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Edifícios e espaços destinados a abrigar o provimento de funções decorrentes de políticas públicas, como educação, saúde e lazer.

FACHADA ATIVA

Resulta da disposição, conformação e uso das fachadas voltadas para a via pública, de forma a permitir a maior interação com as pessoas que transitam por ela. Relaciona-se com a vitalidade, segurança e animação dos espaços públicos.

ILHA DE CALOR

Fenômeno climático característico de áreas com intensa urbanização, fazendo com que a temperatura destes locais seja maior do que outras áreas, como por exemplo, a zona rural.

MICROCLIMA URBANO

Corresponde às variações climáticas que acontecem numa área dominada por um determinado tipo de clima, como nas cidades, cuja ação de urbanização interfere com as características do sítio e dos fenômenos climáticos, impactando os ciclos naturais que, muitas vezes, resultam em um novo regime específico e diferenciado naquele lugar.

PISO DRENANTE

Revestimento para pavimentação cujo material de confecção permite a percolação das águas para o solo em diferentes percentuais.

RECUO

Faixa *non aedificandi* localizada junto à testada interna do lote. Difere do afastamento frontal, uma vez que sobre o recuo não é permitida a projeção de partes da edificação. O recuo, em geral, destina-se à reserva de área para projetos de alargamento de vias e passeios. Os parâmetros urbanísticos na forma de recuo e de afastamento frontal, podem ser exigidos simultaneamente.

TÚNEL DE VENTO OU CANYON URBANO

Causado pelo adensamento de edifícios, de obras de infraestrutura e outros elementos artificiais ou naturais que canalizam e dão velocidade aos ventos que incidem sobre o local, aumentando a sensação de frio ou calor.

A missão do IBAM é promover – com base na ética, transparência e independência partidária – o desenvolvimento institucional do Município como esfera autônoma de Governo, fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade democrática e a valorização da cidadania.



**Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br**